Der öffentliche Glaube des Grundbuchs

nach § 892 BGB. in seiner Wirkung Grundstücksrechten gegenüber.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde
bei der Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

eingereicht von

Paul Gieseke
Referendar in Magdeburg.

Borna - Leipzig
Buchdruckerei Robert Noske
1910.

Meinem lieben Vater.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

§ 1. Einleitung 1

Kapitel I.

Die systematische Bedeutung des § 892.

§ 2. Das in der materiellen Publizität erscheinende Prinzip 3
§ 3. Der Erwerb vom Nichtberechtigten 7

Kapitel II.

Der öffentliche Glaube des Grundbuchs vom Standpunkte der Rechtsgeschichte und der vergleichenden Rechtswissenschaft aus.

§ 4. Übersicht über die Rechtsentwicklung in Deutschland 13
§ 5. Fremde Rechte 19

Kapitel III.

Die Voraussetzungen des Schutzes der Publizität im einzelnen.

§ 6. Der „dritte" Erwerber 24
§ 7. Begriff des Grundstücksrechts 25
§ 8. Der Rechtserwerb 34
§ 9. Fortsetzung: Der Erwerb durch Rechtsgeschäft 38
§ 10. Der gute Glaube 44
§ 11. Widerspruch, Vormerkung und Verfügungsbeschränkungen . . . 50

Kapitel IV.

Die Wirkungen des öffentlichen Glaubens im einzelnen.

§ 12. Der Gegenstand des öffentlichen Glaubens 52
§ 13. Das Geltungsgebiet des Publizitätsschutzes in objektiver Richtung 58
§ 14. Fortsetzung: Buchangaben, die das Grundstück individualisieren 63
§ 15. Die positive und die negative Seite des öffentlichen Glaubens 69

Kapitel V.

§ 16. Schutzmittel gegen die Gefahren der Publizität 74

Literaturverzeichnis.

Achilles-Strecker, Die Grundbuchordnung nebst den preußischen Ausführungsbestimmungen. Teil 1: Das Reichsrecht. Berlin 1901.

Biermann, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 2. Aufl. Berlin 1903.

Böhm, Das materielle und formelle Grundbuchrecht. Hannover 1898.

Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. Bd. 2. 4. Aufl. Jena 1904.

Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts. Bd. 3. Berlin 1905.

Dernburg, Pandekten. Bd. 1. 7. Aufl. Unter Mitwirkung von J. Biermann. Berlin 1902.

Dernburg, Preußisches Privatrecht. Bd. 1. 5. Aufl. Halle 1894.

Dernburg, Das Sachenrecht des Deutschen Reichs und Preußens. 4. Aufl. Halle 1908.

Dernburg-Hinrichs, Das preußische Hypothekenrecht. Abt. 1. Leipzig 1877.

Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Bd. 2. Abt. 1. 8. u. 9. Aufl. Berlin 1905.

Enneccerus-Lehmann, Das bürgerliche Recht. Bd. 2. 2. Aufl. Marburg 1901.

Entwurf einer Grundbuchordnung nebst Motiven. Amtl. Ausgabe. Berlin 1889.

Exner, Das Publizitätsprinzip. Wien 1870.

Fischer, Grundbuchordnung. Textausgabe mit Anmerkungen. 5. Aufl. Berlin 1909.

Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch. Handausgabe. 7. Aufl. München 1906.

Förster, Preußisches Privatrecht. Bd. 3. 6. Aufl. bearbeitet von Eccius. Berlin 1892.

Förster, Zur Auslegung des § 892 BGB. Im Recht Bd. 7 S. 351 ff.

Fuchs, Grundbuchrecht. Bd. 1. Berlin 1902.

Gierke, Deutsches Privatrecht. Bd. 1 Leipzig 1895, Bd. 2 1905.

Goldmann-Lilienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch. Bd. 1. 2. Aufl. Berlin 1903.

Habicht, Die Einwirkung des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf zuvor entstandene Rechtsverhältnisse. 3. Aufl. Jena 1901.

Hellmann, Vorträge über das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Allgemeiner Teil. Freiburg 1897.

Hellwig, Wesen und subjektive Begrenzung der Rechtskraft. Leipzig 1901.

Jäckel, Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz. 2. Aufl. Berlin 1904.

Jacubezky, Bemerkungen zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. München 1892.

Jeppe, Die notarielle Auflassung im Falle des § 892. Im Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit und Notariat Bd. 1 S. 203 ff.

Koppers, Die Verbindung des Grundbuchs mit der Katasterkarte. In Gruchots Beiträgen Bd. 36 S. 319 ff.

Kretzschmar, Das Sachenrecht. Leipzig 1906.

Kretzschmar, Die unrichtige Buchung von Grundstücken. Im Recht Bd. 7 S. 327 ff.

Kuhlenbeck, Das Bürgerliche Gesetzbuch. Bd. 1 Berlin 1899, Bd. 2 1900.

Leske, Vergleichende Darstellung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des Allgem. Landrechts. Bd. 1. 1. u. 2. Aufl. Berlin 1899.

Maenner, Das Sachenrecht. 2. Aufl. München 1906.
Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Bd. 3. Amtliche Ausgabe. 2. Aufl. Berlin 1896.
Neumann, Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches. Bd. 1. 5. Aufl. Berlin 1909.
Neumann, Die Entscheidungen des Kammergerichts bezüglich der Berichtigung von katastermäßigen Größenangaben im Grundbuche. In Gruchots Beiträgen Bd. 48 S. 20 ff.
Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht. Bd. 1. 4. Aufl. Berlin 1909.
Oberneck, Das formale Reichsgrundbuchrecht. In Gruchots Beiträgen Bd. 43 S. 151 ff., 867 ff.
Planck, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz. Bd. 3. 3. Aufl. Berlin 1906.
Predari, Die Grundbuchordnung. Berlin 1907.
Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuches. Bd. 3. Berlin 1899.
Ramdohr, Das Rechtsprinzip zum Schutze mangelhafter menschlicher Erkenntnisfähigkeit im Bürgerlichen Gesetzbuch. In Gruchots Beiträgen Bd. 44 S. 115 ff., 324 ff., 658 ff., 801 ff.
Regelsberger, Der sogenannte Rechtserwerb vom Nichtberechtigten. In Jherings Jahrbüchern Bd. 47 S. 339 ff.
v. Reibnitz, Der öffentliche Glaube des Erbscheins im Vergleich mit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Rostocker Diss. 1902.
Romeick, Zur Technik des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Heft 3: Rechtsnachfolge. Stuttgart 1904.
Sawitz, Der Inhalt des Grundbuches nach § 892 BGB. Berlin 1908.
Schilde, Die Unrichtigkeit des Grundbuchs. Leipziger Diss. 1899.
Sohm, Der Gegenstand. Ein Grundbegriff des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Leipzig 1905.
v. Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 3, bearbeitet von Kober. 3. u. 4. Aufl. München 1907.
Stobbe-Lehmann, Handbuch des deutschen Privatrechts. Bd. 2. 3. Aufl. Berlin 1896.
Strecker, Die allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Rechte an Grundstücken. Berlin 1898.
Strohal, Grenzen der Urteilsrechtskraft bei betagter und bedingter Berechtigung. Leipzig 1905.
Strohal, Rechtsübertragung und Kausalgeschäft nach dem schweizerischen Zivilgesetzbuch. In der Leipziger Zeitschrift für Handels-, Konkurs- und Versicherungsrecht Bd. 3 S. 610 ff.
Turnau-Förster, Das Liegenschaftsrecht. Bd. 1. 3. Aufl. Paderborn 1905.
v. Wendt, Erwerb von einem Nichtberechtigten. Im Archiv für die zivilistische Praxis Bd. 89 S. 1 ff.
Wieland, Das Sachenrecht des schweizerischen Zivilgesetzbuchs. Zürich 1909.
Willenbücher, Liegenschaftsrecht und Grundbuchordnung. Ausgabe für das Reich. Berlin 1904.
Willenbücher, Die Grundbuchordnung. Ausgabe für Preußen. Berlin 1905.
Wolff, Die Bedeutung des Katasters bei dem Erwerbe von Rechten an Grundstücken. In Gruchots Beiträgen Bd. 45 S. 767 ff.
Zachariä v. Lingenthal, Handbuch des französischen Zivilrechts. Bd. 2. 8. Aufl., bearbeitet von Crome. Freiburg 1894.
Zeerleder, Englisches Grundbuchrecht. Berner Diss. 1906.

Paragraphen ohne Zusatz sind die des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Im übrigen entspricht die Zitierweise den Vorschlägen des 27. Deutschen Juristentages.

§ 1.

Einleitung.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch gehen Erwerb und Veränderungen von Rechten an Grundstücken grundsätzlich im Rahmen des Grundbuchs vor sich. Der gesetzgeberische Zweck dieser Regelung ist, den Liegenschaftsverkehr zu sichern; dem Erwerber soll erkennbar sein, ob die Berechtigung seines Gewährsmannes besteht und ob auf dem Grundstück, an dem er Rechte erwerben will, Belastungen ruhen, die ihm nachteilig sein können. Die Möglichkeit, solche Kenntnisse zu gewinnen, vermittelt die Öffentlichkeit des Grundbuchs in ihrer formellen Richtung: einem jeden Interessenten ist nach § 11 GBO. die Einsicht des Grundbuches gestattet. Aber diese formelle Öffentlichkeit würde ohne praktische Bedeutung sein, wenn nicht auch angenommen werden dürfte, daß die Nachrichten des Buches mit der tatsächlichen Rechtslage übereinstimmten. Eine gewisse Garantie für ihre Richtigkeit liegt darin, daß das Gesetz die Vornahme von Eintragungen von dem Vorhandensein bestimmter formaler Erfordernisse abhängig macht und den Grundbuchbeamten eine genaue Prüfung nicht nur ermöglicht, sondern auch zur Pflicht macht. Aber trotz aller Vorsichtsmaßregeln können sich Unrichtigkeiten ergeben. Um sein Ziel, eine größtmögliche Sicherheit des Liegenschaftsverkehrs, in vollem Umfange zu erreichen, hat das Gesetz deshalb einen weiteren Schritt unternommen: es ordnet an, daß alle rechtlichen Angaben des Grundbuchs die Vermutung der Richtigkeit für sich haben[1]) und daß unter gewissen Voraussetzungen der Grundbuchinhalt sogar unwiderlegbar als richtig gelten soll. Den letzteren Grundsatz bezeichnet man als Öffentlichkeit des Grundbuchs im materiellen Sinne; er wird ausgesprochen in § 892 BGB.

Der Inhalt dieser Vorschrift ist ein doppelter: auf der einen Seite wird garantiert, daß dem, der als Berechtigter eingetragen ist, das zu erwerbende Recht so wie eingetragen zusteht, selbst wenn dies in Wahrheit nicht der Fall ist, — auf der anderen Seite gelten Beschränkungen in seiner Verfügungsmacht, die nicht

[1]) Diese Vorschrift des § 891 steht nur in losem Zusammenhang mit dem hier behandelten Prinzip des öffentlichen Glaubens; sie enthält eine prozessuale Beweisregel, die streng genommen in die Zivilprozeßordnung gehörte. Fuchs S. 147; Predari S. 163.

eingetragen sind, dem gutgläubigen Erwerber gegenüber als nicht bestehend. Es handelt sich also um zwei Tatbestände: einmal (in Satz 1) um den Erwerb von einem Nichtberechtigten und dann (in Satz 2) um den Erwerb von einem Berechtigten, der aber in seiner Verfügungsmacht beschränkt ist. In den beiden Bestimmungen gelangen Rechtsgedanken zum Ausdruck, die ihrem Wesen nach nicht gleichartig sind,[2]) sondern ganz verschiedenen Gebieten angehören. Satz 1 will die absolute Wirkung als bestehend aus dem Grundbuch sich ergebender Rechte an dem Grundstück aufrechterhalten, während Satz 2 Rechten, die einer Person (dem Verfügenden) gegenüber bestehen, die absolute Geltung[3]) erst verschaffen will. Der Gedanke des ersten Satzes hängt untrennbar zusammen mit der Zweckbestimmung des Grundbuchs als Erkenntnisquelle der Belastungen und Rechte an der Liegenschaft; dagegen gehört der Inhalt der in Satz 2 enthaltenen Rechtsnorm dem Personenrechte an. Daß gerade das Grundbuch, dessen Hauptzweck es ist, dem Liegenschaftsrechte zu dienen, als Mittel ausersehen ist, den personenrechtlichen Verfügungsbeschränkungen besondere Kraft zu verleihen, ist eine reine Zweckmäßigkeitsrücksicht, die allerdings durch das Verkehrsbedürfnis gebieterisch gefordert wird. Prinzipiell hätte dieser Erfolg auch auf anderem Wege erreicht werden können, und das Gesetz hat auch auf dem Gebiete des ehelichen Güterrechts tatsächlich eine abweichende Regelung getroffen: die durch die Eheschließung eintretende Verfügungsbeschränkung der Ehefrau wird nicht in das Grundbuch eingetragen und hat nach § 1404 trotzdem absolute Geltung.

In den folgenden Erörterungen soll nur auf die Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs für und gegen Grundstücksrechte eingegangen werden; nur diese (sachenrechtliche) Seite soll behandelt werden und die auf Verfügungsbeschränkungen sich beziehende, dem Personenrecht angehörende, Wirkung außer acht gelassen werden. Das Gesetz knüpft übrigens die Gewährung des Publizitätsschutzes gegenüber dinglichen Rechten und persönlichen Verfügungsbeschränkungen an die gleichen Voraussetzungen. Es würde daher der auf diese sich beziehende Teil der Abhandlung nicht nur für die rein sachenrechtliche, sondern auch für die personenrechtliche Richtung des öffentlichen Glaubens Geltung haben.

---

[2]) So Fuchs S. 162; Staudinger S. 163; and. M. Hellwig S. 100, ausgehend vom Begriff der Verfügungsmacht, der unten näher zu behandeln ist.

[3]) Die Wirkung wird dadurch nicht berührt.

Kapitel I.

Die systematische Bedeutung des § 892.

§ 2.

Das in der materiellen Publizität erscheinende Prinzip.

Für die nähere Prüfung der Voraussetzungen und Wirkungen der materiellen Publizität des Grundbuchs ist es zunächst erforderlich, deren Begriff und das ihr innewohnende Prinzip festzustellen. Im weiteren Sinne ist materielle Publizität der Liegenschaftsbücher der Grundsatz, daß der Inhalt der vom Staate geführten (formell öffentlichen) Bücher für die Rechtsverhältnisse der darin aufgeführten Grundstücke maßgebend sein soll. Die folgerichtige Durchführung dieses Gedankens führt zu dem Ergebnis, daß für die Frage, ob ein Grundstücksrecht besteht oder nicht vorhanden ist, nur die Angaben des Buches zu berücksichtigen sind: Prinzip der formalen Rechtskraft.[1]) Durch die Eintragung wird das Recht geschaffen, durch die Löschung geht es unter; dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft oder sonstigen Erwerbsakt kommt eine Bedeutung nicht zu. Dies gilt nicht nur für das Verhältnis Dritten gegenüber, sondern auch unmittelbar für denjenigen, der eine Eintragung erlangt oder dessen Recht gelöscht wird. Dadurch ist jeder Zwiespalt zwischen bücherlicher und materieller Rechtslage ausgeschlossen, und das Liegenschaftsrecht erfährt eine große Vereinfachung[2]). Aber durch die weitgehende Bedeutung, die dem rein formalen Moment der Eintragung beigelegt wird, erfolgt eine Verdrängung des materiellen Rechts. Die Idee der Publizität erscheint zum Nachteile der Verkehrsbedürfnisse übertrieben. Die materielle Öffentlichkeit ist aber selbst nur um des Verkehrs willen vorhanden; soweit ihre gesetzgeberische Anwendung seinen Interessen entspricht, wird man es mit in Kauf nehmen müssen, daß durch die Bevorzugung einer Person die Rechte einer anderen verletzt werden. Aber der Verkehr erfordert nicht den Schutz eines Menschen, der auf Grund einer (von ihm selbst begangenen oder ihm doch bekannten) Fälschung sich eintragen läßt. Wenn dieser nach dem Prinzip der formalen Rechtskraft dadurch trotzdem ein Recht an dem Grundstück erwirbt, so erscheint dies als eine Ungerechtigkeit.

---

[1]) Exner S. 3ff., 55ff.
[2]) Mot. S. 139.

Um diesen Ergebnissen zu entgehen, die sowohl der Gerechtigkeit als den Erfordernissen des Verkehrs widersprechen, bedarf es einer Einschränkung der Anerkennung des Publizitätsprinzips. Die Berücksichtigung des Verkehrsbedürfnisses fordert nur, daß derjenige geschützt wird, der gutgläubig in den Grundstücksverkehr eintritt. Nur ihm gegenüber darf daher eine Garantie für die Richtigkeit des Buchinhaltes bestehen: Prinzip des öffentlichen Glaubens oder materielle Publizität im engeren Sinne. In diesem Grundsatz liegt ein Doppeltes ausgesprochen: auf der einen Seite gilt nur für denjenigen der Buchinhalt als richtig, der den Angaben des Buches voll Vertrauen gegenübertritt; wer betrügerisch darauf ausgeht, aus der Publizität Vorteile zu erlangen, die ihm nicht zukommen, der soll nicht geschützt werden. Auf der anderen Seite liegt gegenüber dem Prinzip der formalen Rechtskraft darin eine Einschränkung, daß nur der Verkehr als solcher in der Institution des Grundbuchs eine Stütze finden soll: nur wer ein Grundstücksrecht erwirbt, kann sich auf seine Angaben berufen. Für andere Personen ist bei diesem System die Publizität so weit abgeschwächt, daß für das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtes das Grundbuch nicht etwa unwiderlegbaren Beweis erbringt, sondern daß nur für seine Richtigkeit bezüglich dieser Angaben eine Vermutung besteht.

Das materielle Publizitätsprinzip hat in dieser Form in das System des Bürgerlichen Gesetzbuchs seinen Eingang gefunden. Der Gedanke, der darin zum Ausdruck gelangt, ist — ganz allgemein gefaßt — der, daß zugunsten eines bestimmten Personenkreises ein Rechtszustand als vorhanden angenommen wird, der sich aus dem Grundbuch ergibt, der aber in Wahrheit nicht zu bestehen braucht. Als Vorschrift, die eine derartige Berücksichtigung äußerlich wahrnehmbarer Momente zum Nachteile der nicht oder nicht so leicht erkennbaren tatsächlichen Grundlagen enthält, steht § 892 im Bürgerlichen Gesetzbuch und dessen Nebengesetzen nicht vereinzelt da. Der darin für das Grundbuch ausgesprochene Gedanke wiederholt sich in verschiedenen anderen mehr oder weniger nahe verwandten Gesetzesbestimmungen. Ebenso wie zugunsten des gutgläubigen Erwerbers eines Grundstücksrechts der Grundbuchinhalt für richtig gilt, wird dem gutgläubigen Erwerber eines Erbschaftsgegenstandes das Erbrecht des durch den Erbschein Legitimierten garantiert (§ 2366). In gleicher Weise kommt auch nach § 15 HGB. dem Handelsregister in beschränktem Umfange ein öffentlicher Glaube zu. Daran schließen sich andere Vorschriften, die zwar den bisher genannten etwas ferner stehen, in ihrem Grundgedanken

aber mit ihnen übereinstimmen, so die Bestimmung des § 932, daß der Besitzer einer beweglichen Sache zugunsten des gutgläubigen Erwerbers als Eigentümer gelten soll, der §§ 170 ff., daß ein Bevollmächtigter auch nach Erlöschen der Vollmacht als Vertreter gilt, sofern die Beendigung nicht dem Dritten bekannt ist oder bekannt sein muß, des § 409, wonach die Zessionsurkunde den darin Bezeichneten als neuen Gläubiger legitimiert, auch wenn die Abtretung der Forderung nicht oder nicht wirksam erfolgt ist, — und andere.

Zur Erklärung dieser verschiedenen untereinander verwandten Erscheinungen hat man auf den Zweck hingewiesen, den alle diese Bestimmungen haben, auf den Schutz des Verkehrs. Man hat insbesondere die materielle Publizität als ein Prinzip des Verkehrsschutzes bezeichnet.[3]) Diese Benennung bietet nach dem oben Ausgeführten eine gute Abgrenzung gegenüber dem Prinzip der formalen Rechtskraft; um aber die Grundidee des § 892 (und der ihm verwandten Bestimmungen) zu erfassen, reicht sie nicht aus. Es ist natürlich richtig, daß das Verkehrsinteresse bei der Schaffung der Vorschrift des § 892 in hervorragender Weise mitgewirkt hat; aber schließlich ist jede Rechtsbestimmung nur um des Verkehrs willen vorhanden. Man kann daher, um eine besondere Gruppe von Erscheinungen zu charakterisieren, nicht auf ein so allgemein vorhandenes Moment zurückgreifen.

Auf der anderen Seite ist versucht worden, den „Schutz des guten Glaubens“ als den grundlegenden Charakterzug der aufgeführten Bestimmungen und damit des § 892 zu bezeichnen.[4]) Wenngleich auch in dieser Ansicht ein richtiger Kern enthalten ist, so scheitert sie doch an dem Gesetze selbst: der „gute Glaube“ ist in den einzelnen Vorschriften, die angeblich seinen Schutz bezwecken, in verschiedener Weise definiert, so daß aus dem Zweck der Vorschriften in dieser Form ein einheitliches Prinzip nicht abzuleiten ist. Hinzuweisen ist ferner darauf, daß der Schutz des „guten Glaubens“ eine Bevorzugung einzelner Rechtsgenossen auf Grund eines individuellen Moments darstellen würde. Ein solcher rein subjektiver Faktor erscheint aber nicht geeignet, vom Gesetz als Trüger eines ganzen Rechtsprinzips hingestellt zu werden.

Von einer anderen Grundlage ausgehend versucht Ramdohr in seiner Abhandlung über das „Rechtsprinzip zum Schutze mangelhafter menschlicher Erkenntnisfähigkeit“ [5]) die oben er-

[3]) Dernburg S. 154; Oberneck S. 377.
[4]) Romeick S. 38.
[5]) Besonders S. 122 ff.

wähnten mehrfachen Gesetzesvorschriften unter einen gemeinsamen Gedanken zu bringen. Er geht aus von dem Gegensatz zwischen Tatsachen und Rechten. Während die Tatsachen den Sinnesorganen des Menschen erkennbar sind, ist es nur ein geistiges Band, das seine Erkenntnis der rechtlichen Beziehungen begründet. In einem komplizierten Rechtssystem ist es für die große Menge der Rechtsgenossen schwierig, aus den ihnen bekannten Tatsachen die richtigen rechtlichen Schlüsse zu ziehen. Das Gesetz will dies erleichtern. Es schafft daher gewisse Erkenntnisquellen, die für die mangelnde menschliche Erkenntnisfähigkeit in dem Rechtsleben eine Stütze bilden sollen. Auf diese Erkenntnisquellen oder Rechtsreflektoren darf und soll sich der Rechtsgenosse verlassen. Das aus ihnen wahrnehmbare Bild der Rechtslage wird mit einer besonderen Kraft ausgestattet: es wird angenommen, daß es mit den Verhältnissen der Wirklichkeit übereinstimme. Auf der Grundlage dieser Angaben kann dann ein Erwerb oder eine sonstige Verfügung über das aus der Erkenntnisquelle ersichtliche Recht wirksam erfolgen. „Der Zweck ist die Unterstützung im Überblicken der Rechtslage, aber das Mittel ist nicht die Schadloserklärung des Irrens überhaupt, sondern die Einführung bestimmter Rechtsreflektoren mit der Wirkung, daß das aus ihnen hervorscheinende Bild in Ansehung der vom Schutze betroffenen Personen so lange als Recht gilt, bis die Reflexwirkungen in bestimmter Weise zerstört werden.“ [6]) Diesen Ausführungen ist beizutreten; der in allen genannten Gesetzesvorschriften wiederkehrende Gedanke findet in ihnen seinen klaren Ausdruck. Vor der Annahme eines Prinzips des Verkehrsschutzes oder eines Schutzes des guten Glaubens verdient die Ramdohrsche Zusammenfassung deshalb den Vorzug, weil sie auf der einen Seite eine sichere Umgrenzung des Kreises der von ihr zusammengefaßten Erscheinungen bietet, auf der anderen Seite auch deren Verschiedenartigkeit gerecht wird. [7])

Die Mannigfaltigkeit der Verhältnisse des Rechtsverkehrs erfordert es, daß die eingeführten Rechtsreflektoren ungleichartig sein müssen, je nach dem Zwecke und der Zahl der Personen, denen sie zugänglich sein sollen. Die komplizierteste Art solcher Erkenntnisquellen stellen diejenigen Institutionen dar, die nur oder in der Hauptsache dazu geschaffen sind, der mangelnden Erkenntnisfähigkeit als Stützen zu dienen, so das Grundbuch, der Erbschein, das Handelsregister. Die Gewähr, die dafür ge-

---

[6]) Ramdohr S. 128.

[7]) Dem Ramdohrschen Prinzip wird allerdings von Sawitz S. 5 der Vorwurf gemacht, es sei zu individualistisch, — aber wohl mit Unrecht.

leistet wird, daß das aus dem Rechtsreflektor sich ergebende Bild ein richtiges ist, ist in den Grundlagen überall die gleiche, Abweichungen treten den besonderen Zwecken des einzelnen Reflektors gemäß ein. Ein Vergleich würde im einzelnen zu weit führen, nur der wichtigste der Rechtsreflektoren, das Grundbuch, soll ja den Stoff dieser Erörterung bilden.

§ 3.

Der Erwerb vom Nichtberechtigten.

Das Gesetz läßt seinem eignen Wortlaut nach den Inhalt des Grundbuchs zugunsten desjenigen für richtig gelten, der ein Recht an einem Grundstück usw. durch Rechtsgeschäft „erwirbt". Auf den ersten Blick hat es den Anschein, als ob dieser Satz einen Verstoß gegen die Regeln der Logik enthalte. Das Gesetz scheint an die Tatsache des Erwerbs die Folge der Gewährung des Publizitätsschutzes zu knüpfen, während in Wahrheit das Verhältnis von Ursache und Wirkung ein gerade umgekehrtes ist: weil dem Gutgläubigen der Schutz des öffentlichen Glaubens gewährt wird, deshalb kann er nach Maßgabe des Grundbuchs erwerben. Es würde aber unrichtig sein, ohne nähere Prüfung den Gesetzgeber eines Mangels an Logik zu zeihen, zumal sehr wohl eine Auslegung möglich ist, die sowohl dem Wortlaut des Gesetzes als dem Sinn der Vorschrift gerecht wird. Der Ausdruck „erwerben" muß in diesem Paragraphen nicht in der Bedeutung des rechtlichen Erfolges, sondern in der einer hierauf gerichteten Tätigkeit aufgefaßt werden. Derjenige soll nach dem Willen des Gesetzes geschützt werden, der eine Erwerbshandlung rechtsgeschäftlicher Natur gutgläubig vornimmt. Als solche kommt nur ein Rechtsgeschäft in Betracht, das unmittelbar auf die Herbeiführung des dinglichen Erfolges gerichtet ist, nicht aber die ihm voraufgehenden obligatorischen Abmachungen. Darauf ist in § 9 näher einzugehen.

Wenn gesagt wurde, daß der Rechtserwerb eine Folge des öffentlichen Glaubens sei, so ist zu erörtern, wie dieser Erwerb sich vollzieht. Vorausgeschickt sei, daß die in der Literatur heftig umstrittene Frage nach der rechtlichen Konstruktion des Erwerbes von einem Nichtberechtigten nur kurz behandelt werden kann.

Auszugehen ist vom Begriff des Rechtserwerbs. Dieser ist die Entstehung eines Rechtes für eine Person als den Berechtigten. Dafür gibt es zwei Möglichkeiten: entweder das Recht

des Erwerbers baut auf dem eines anderen (früher oder noch jetzt) Berechtigten auf — derivativer Erwerb — oder es besteht, ohne aus einem solchen seine Kraft zu entnehmen — originärer Erwerb.[1]) Der derivative Erwerb ist Singular- oder Universalsukzession, je nachdem die Rechtsnachfolge in einen einzelnen Gegenstand oder in eine Vermögensgesamtheit erfolgt. Da der öffentliche Glaube, wie unten näher zu erörtern ist, nur für den Fall einer auf Singularsukzession gerichteten Erwerbshandlung in Wirksamkeit tritt, so handelt es sich auch in der Erörterung dieser prinzipiellen Frage nur um die Einzelnachfolge. Während die Unterscheidung danach, ob ein Erwerb verbunden oder unverbunden sei, von der materiellen Grundlage des Erwerbs ausgeht, besteht eine andere nach dem formellen Erwerbsgrunde: ob der Erwerb durch dingliches Rechtsgeschäft, durch „Verfügung", erfolgt oder mittelst eines anderen Erwerbsaktes sich vollzieht. Beide Unterscheidungen laufen in der Weise parallel, daß ein Erwerb durch Rechtsgeschäft stets derivativ, jeder andere originär sein muß.[2])

Es bedarf keiner Ausführungen, daß der öffentliche Glaube des Grundbuchs keine Bedeutung hat, wenn der verfügende Teil tatsächlich in dem Umfange und Inhalte berechtigt ist, der sich aus dem Grundbuche ergibt. Schwierigkeiten bietet die Konstruktion des Erwerbes nur, wenn er sich an die Vornahme eines Rechtsgeschäftes mit einer Person knüpft, deren Recht durch das Grundbuch garantiert wird, die aber tatsächlich nicht oder nicht in diesem Maße berechtigt ist. Die herrschende Lehre nimmt in diesem Falle derivativen Erwerb an. Gestützt wird diese Auffassung auf die von Gierke begründete, von Hellwig weiter ausgebaute Konstruktion, daß der Nichtberechtigte kraft einer besonderen „Verfügungsmacht" über das Recht des Berechtigten verfügen könne.[3]) Die Verfügungsmacht ist die Macht, eine Verfügung selbst wirksam vorzunehmen oder durch einen Vertreter vornehmen zu lassen. Sie kann dem Berechtigten fehlen und hinwiederum einem Nichtberechtigten zustehen.[4]) Hat der Nichtberechtigte diese „Verfügungsmacht" und nimmt er in ihrem Rahmen eine Verfügung vor, so überträgt diese das zu erwerbende Recht von dem wirklich Berechtigten auf den neuen Erwerber. Es tritt also nicht eine Rechtsnachfolge zwischen

---

[1]) Dernburg, Pand. Bd. 1 S. 183.

[2]) Sohm S. 33.

[3]) Gierke Bd. 1 S. 279, Bd. 2 S. 331; Hellmann § 19; Crome S. 313 ff.; Hellwig S. 100; Gierke spricht allerdings von einer „Legitimation", ohne aber unter dieser Benennung eine andere rechtliche Konstruktion zu bieten.

[4]) Hellwig S. 100.

dem Verfügenden, der durch das Grundbuch legitimiert ist, und dem Erwerber, sondern zwischen diesem und dem wahren Berechtigten ein.

Es läßt sich nicht leugnen, daß diese Konstruktion etwas außerordentlich Bestechendes hat. Erst bei genauerer Prüfung ergeben sich Zweifel an ihrer Richtigkeit, die sich dann allerdings als begründet herausstellen und zu einer Verneinung des Vorhandenseins einer derartigen „Verfügungsmacht" gelangen lassen. Zu der Polemik, die gegen deren Annahme erhoben ist,[5]) mögen hier einige Punkte nachgetragen werden, die gleichfalls für ihre Unrichtigkeit beweisend sind.

Richtig ist, daß wenn der Begriff der „Verfügungsmacht" bestände, ein durch sie vermittelter Erwerb derivativ sein müßte. Von dieser Folgerung ist eine Ausnahme nicht möglich. Läßt sich trotz dieses zwingenden Charakters ein Fall konstruieren, in dem feststeht, daß auf die Verfügung eines (angeblich verfügungsmächtigen) Nichtberechtigten hin sich kein derivativer, sondern ein originärer Rechtserwerb vollzieht, so folgt daraus, daß die Voraussetzung, von der ausgegangen war, nämlich das Vorhandensein einer Verfügungsmacht, unrichtig sein muß.

Fälle des Erwerbs vom Nichtberechtigten, in denen zweifellos keine Rechtsnachfolge stattfindet, gibt es in der Tat. Hier mögen zwei Beispiele angeführt werden.

Es sei angenommen, daß A das Eigentum an einem ihm gehörigen Grundstück aufgegeben habe. Auf demselben Grundstück ist für B ein dingliches Recht irgendwelcher Art eingetragen, das jedoch in Wahrheit nicht mehr besteht. Nach erfolgter dinglicher Einigung mit B läßt der gutgläubige C sich als Berechtigter in das Grundbuch eintragen. Auf Grund des öffentlichen Glaubens erwirbt er das Recht. Hier liegt zweifellos ein rein originärer Erwerb vor, denn eine Person, auf deren Recht die entstehende Berechtigung des C aufbauen könnte, existiert nicht. B ist „Nichtberechtigter", und eine Überleitung aus dem Rechte eines wahren Berechtigten kann deshalb nicht stattgefunden haben, weil ein solcher gar nicht vorhanden ist: A hat durch die Aufgabe das Eigentum an dem Grundstücke verloren, der Aneignungsberechtigte hat wohl eine Anwartschaft, aber noch kein dingliches Recht an der Liegenschaft. Der Gedanke an eine Sukzession ist daher hier abzulehnen.

Ein ähnlicher Fall aus dem Fahrnisrechte ist der folgende: In dem Jagdrevier des A hat der Wilderer B einen Hasen er-

---

[5]) Besonders von Regelsberger S. 377 ff.; Romeick S. 35 ff.; Sohm S. 38 ff.

legt und ihn in Besitz genommen. Der gutgläubige C kauft den Hasen von B und erhält ihn von ihm übergeben. Nach § 932 wird C Eigentümer, trotzdem eine dingliche Herrschaft über den Hasen vorher nicht bestand: A war nicht Eigentümer, da der Hase als res nullius frei umhergelaufen und weder von A noch von einem Vertreter desselben okkupiert worden war; B hatte durch die Inbesitznahme deshalb kein Eigentum erworben, weil das ausschließliche Aneignungsrecht des A dem widersprach. Es zeigt sich also in diesem Beispiel genau das Gleiche wie in dem ersten: eine Berechtigung, aus welcher das Recht des Erwerbers seine Kraft ableiten könnte, ist nicht vorhanden. Deshalb kann auch hier von einem derivativen Erwerb nicht die Rede sein.

Da in diesen beiden Fällen der Erwerb ein originärer ist, so kann nach dem oben Ausgeführten nicht die „Verfügung" des Nichtberechtigten als das rechtschaffende Moment angesehen werden. Auf der anderen Seite ist aber der vorgenommene Willensakt insofern eine nicht fortdenkbare Bedingung des Erwerbes, als das Gesetz ausdrücklich daran die Gewährung des Publizitätsschutzes knüpft. Dieser Widerstreit läßt sich nur dadurch lösen, daß man annimmt, daß der Willensakt des Nichtberechtigten nicht als Rechtsgeschäft, sondern als Tatsache anderen Inhalts in Betracht kommt. Darin liegt dann aber, daß der Nichtberechtigte trotz seines Willens zu „verfügen" doch nicht die rechtliche Macht („Verfügungsmacht") gehabt haben kann, der vorgenommenen Willensbetätigung die Wirkung eines dinglichen Rechtsgeschäfts zu verschaffen. Die Unrichtigkeit der Hellwigschen Theorie ist damit für die angeführten Beispiele und, da zwischen der Rechtsposition des Nichtberechtigten in ihnen und in sonstigen Fällen ein Unterschied nicht besteht, überhaupt festgestellt.

Für die herrschende Lehre läßt sich auch nicht der Wortlaut des Gesetzes ins Feld führen.[6]) Das Bürgerliche Gesetzbuch hat allerdings an mehreren Stellen[7]) den formelhaften Satz: „Die Vorschriften zugunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, finden entsprechende Anwendung".

---

[6]) Dies wird von Hellwig S. 104 versucht. — In einem anderen Sinne deuten Romeick S. 28ff., Regelsberger S. 368 die Worte des Gesetzes. Sie sollen vom Standpunkte des Erwerbers aus gebraucht sein, der der Ansicht ist, sein Recht stamme von dem Nichtberechtigten. Die im Text gegebene Erklärung erscheint jedoch glücklicher, da sie nicht auf das subjektive Empfinden eines einzelnen abstellt, sondern von einem objektiven Standpunkte ausgeht.

[7]) §§ 135 Abs. 2, 161, 2113, 2129, 2211; ferner § 325 ZPO.; § 366 HGB.

Wenn man aber hier „herleiten“ in dem Sinne von „derivativ erwerben“ auffaßt, so wirft man damit dem Gesetze denselben Mangel an Logik vor, dessen Vorhandensein schon oben abgelehnt ist. „Herleiten“ im Sinne der angezogenen Paragraphen ist entsprechend auszulegen wie im § 892 der Ausdruck „erwerben“: nicht die Vollendung des Erwerbes soll dadurch gekennzeichnet werden, sondern die Vornahme der Erwerbshandlung unter den vom Gesetz für jeden Fall besonders geregelten Einzelvoraussetzungen.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich die originäre Natur des Erwerbes von einem Nichtberechtigten. Es ist weiter zu prüfen, durch welche Momente er sich vollzieht.

Romeick[8]) erklärt den guten Glauben für die Grundlage des Erwerbes. Der durch das Grundbuch Geschützte erwirbt nach ihm „durch sein eigenes gutgläubiges Tun und nur durch dieses“. Diese Ansicht ist folgerichtig, wenn man die Publizität als Ausfluß eines Prinzips des Schutzes des guten Glaubens ansieht. Auf die Unrichtigkeit dieses letzteren Standpunktes ist schon im vorhergehenden Paragraphen hingewiesen. Dem rein subjektiven — regelmäßig dem Geschäftsgenossen gar nicht erkennbaren — Moment des guten Glaubens wird man ebensowenig wie einem sonstigen Rechtsirrtum eine derartige schöpferische Kraft beilegen dürfen. Mit Recht wird daher von Wendt[9]) gegen die von Romeick vertretene Ansicht ausgeführt, daß der gute Glaube des Erwerbers doch nur ein Teil des Gesamttatbestands sei und nicht für sich allein, sondern erst in Gemeinschaft mit den übrigen Stücken des Gesamtvorgangs die Wirkung habe, das dingliche Recht zu begründen. Allerdings darf man nicht wie Wendt hieraus zu dem Schlusse gelangen, daß, weil der gute Glaube als solcher nicht das Recht begründen könne, deshalb wegen des daneben bestehenden äußeren Bildes einer Übertragung nicht mehr von einem rein originären Erwerb gesprochen werden dürfe. Ein solcher liegt vor, nur vollzieht er sich nicht auf dem von Romeick angegebenen Wege.

An anderer Stelle ist ausgeführt worden, daß die materielle Publizität des Grundbuchs eine Äußerung des höheren Prinzips eines Schutzes mangelhafter menschlicher Erkenntnisfähigkeit bilde. Hier zeigen sich die Folgerungen aus dieser Ansicht. Der Gesetzgeber hat dem von ihm geschaffenen Rechtsreflektor eine besondere schöpferische Kraft beigelegt, damit der Erkenntnisquelle vertraut werden könne; diese ist es, die das Recht des

---

[8]) S. 38; ebenso Regelsberger S. 355.
[9]) S. 17 f.

gutgläubigen Erwerbers begründet. Ihre Wirkung ist von der formalen Rechtskraft gar nicht so sehr verschieden.[10]) Sowohl in jenem System als auch durch die Regelung, welche das Bürgerliche Gesetzbuch hat, werden Rechte geschaffen und andere vernichtet. Dort ist dieser Vorgang absolut: die aus dem Buch ersichtlichen Rechte bestehen, die nicht darin stehenden sind ohne dingliche Wirksamkeit, — hier ist die Kraft des Buches eine relative: nur unter bestimmten Voraussetzungen begründet sie Rechte und zerstört dadurch andere. Wenn ein Rechtsgenosse vertrauend auf das Buch mit einem in demselben als Berechtigter Eingetragenen ein Rechtsgeschäft abschließt, durch das er von ihm das Buchrecht erwerben würde, wenn jener wirklich berechtigt wäre, dann tritt die Kraft des Rechtsreflektors in Wirksamkeit. Zugunsten des Gutgläubigen gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig. Damit ist gesagt, daß der Bucheintrag den Eingetragenen dazu geeignet macht, daß auf seine Verfügung hin ein Rechtserwerb stattfindet. Hierin liegt keine Verleihung einer „Verfügungsmacht" in der Bedeutung, daß der Nichtberechtigte von einem Berechtigten dessen Recht auf einen gutgläubigen Dritten „überleiten" könne, aber eine Legitimation ist es in dem Sinne, daß, wenn der Legitimierte eine Verfügung vornimmt, daraufhin (nicht dadurch) ein Rechtserwerb zustande kommen kann.[11]) Die Verfügung des Nichtberechtigten ist nicht — wie dies bei Annahme einer Verfügungsmacht sein würde — ein Rechtsgeschäft, sie ist eine einfache Tatsache.[12]) Ihr Tatbestand ist ebensowenig direkte Grundlage des Erwerbs, wie der gute Glaube des Erwerbers; beide sind nur Voraussetzungen für das Inwirksamkeittreten des Rechtsreflektors. Wenn auf Grund des Vorliegens dieser beiden Momente die schöpferische Kraft der Erkenntnisquelle sich entfalten kann, dann wird durch sie der Erfolg des Rechtserwerbs herbeigeführt. Bedingungen für seinen Eintritt liegen also in dem guten Glauben des Erwerbers und in dem Erfordernis des Vorliegens eines Rechtsgeschäfts, aber das Recht schaffende Moment ist nicht in ihnen, sondern in der Bedeutung des Buches zu sehen.

---

[10]) Staudinger S. 154; Planck S. 23.
[11]) Sohm S. 52.
[12]) Romeick S. 10 ff.

Kapitel II.

Der öffentliche Glaube des Grundbuchs vom Standpunkte der Rechtsgeschichte und der vergleichenden Rechtswissenschaft aus.

§ 4.

Übersicht über die Rechtsentwicklung in Deutschland.

Das Prinzip, für die mangelhafte menschliche Erkenntnisfähigkeit Rechtsreflektoren zu schaffen, kann für das Liegenschaftsrecht in der Weise zum Ausdruck gelangen, daß der äußerlich erkennbaren Herrschaft, dem Besitz, eine maßgebende Bedeutung beigelegt wird. Dieser Gedanke bildet die natürlichste und ursprünglichste Grundlage des Liegenschaftsverkehrs. Von einem Prinzip der Publizität in dem hier behandelten Sinne kann man aber erst dann sprechen, wenn öffentliche Liegenschaftsbücher irgendwelcher Art bestehen. In Deutschland ist die Einrichtung von Büchern, die über die Verhältnisse des Grundeigentums oder des Grundkredits Auskunft geben sollen, schon vor der Rezeption der fremden Rechte erfolgt; damit ist gesagt, daß das Prinzip der Publizität deutschrechtlichen Ursprungs ist. Die Führung solcher Bücher entwickelte sich daraus, daß die vor dem Gericht oder dem Stadtrat erklärte Rechtsbestellung oder -übertragung beurkundet wurde, und daß die aufgenommenen Urkunden, besonders die über Eigentumsveränderungen, zu Büchern zusammengefaßt wurden. Dem Bedürfnisse entsprechend wurden derartige Bücher (Schreinskarten, Stadtbücher usw.) hauptsächlich in verkehrsreichen Städten angelegt; eine Verbreitung auf das flache Land ist nur in Einzelfällen erfolgt, so in Österreich, Schlesien, Böhmen und Mähren. Die Eintragung in das Liegenschaftsbuch lieferte als öffentliche Urkunde vollen, rechtsgültigen Beweis; ein Gegenbeweis war zulässig, so daß den Büchern in ähnlicher Weise eine Vermutung der Richtigkeit zur Seite stand, wie sie für das heutige Recht durch § 891 gegeben ist. Die Bedeutung der Bucheinträge wuchs im Laufe der Entwicklung dadurch, daß der Gegenbeweis ausgeschlossen wurde. So erschien allmählich nicht mehr die rechtsgeschäftliche Verfügung, sondern die Eintragung als das rechtsbegründende Moment: Prinzip der formalen Rechtskraft.[1])

[1]) Die extremen Folgerungen aus diesem Grundsatz sind allerdings wohl nirgends gezogen.

Die Rezeption des römischen Rechts in Deutschland hat in den meisten Gegenden die Institution der öffentlichen Liegenschaftsbücher beseitigt. Nur in wenigen Teilen (Hamburg und Lübeck) haben sie sich in der alten Form erhalten. Dort, wo man zugunsten des römischen Rechts und der daraus sich ergebenden Formfreiheit der Immobiliarrechtsgeschäfte den alten deutschrechtlichen Gedanken der Publizität des Liegenschaftsverkehrs hatte fallen lassen, erkannte man jedoch bald, wie wenig das auf der Grundlage des Personalkredits aufgebaute römische Recht den Verhältnissen eines Landes entsprach, in dem wegen der geringen Handelsbeziehungen der Grundkredit das Maßgebende sein mußte. Die Territorialgesetzgebung kehrte daher allmählich zu den deutschrechtlichen Institutionen zurück. Doch geschah dies in den einzelnen Gebieten in einem sehr verschiedenen Umfange; der Erfolg war, daß vor Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in Deutschland ein sehr verwickelter Rechtszustand herrschte.[2])

Man pflegt für den liegenschaftlichen Rechtszustand vor 1900 Deutschland in die Gebiete von vier verschiedenen Systemen zu teilen und unterscheidet hiernach: die Gegenden ohne Führung eines Liegenschaftsbuches, die Gebiete des Transskriptions- und Inskriptionssystems, die Gebiete des Pfandbuchsystems und die des Grundbuchsystems. Diese Unterscheidung genügt aber, so erschöpfend sie im übrigen erscheint, nicht für eine Übersicht über die verschiedenartige Bedeutung der geführten öffentlichen Bücher gegenüber Dritten, die danach Rechte erwerben. Von vornherein scheiden für die vorliegende Betrachtung die Gegenden aus, in denen derartige Bücher überhaupt nicht geführt wurden. Es sind dies diejenigen, in denen auch für Grundstücke das römische Recht galt, sowie vereinzelte andere Gebiete. Vor Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs herrschte dieser Rechtszustand nur noch in Teilen des zum Großherzogtum Mecklenburg-Strelitz gehörigen Fürstentums Ratzeburg, nachdem in Homburg durch das preußische Gesetz v. 19. 7. 1895 das preußische Grundbuchrecht eingeführt war. Über den Rechtszustand in Helgoland und Bremen vgl. unten.

Für die Kennzeichnung des Rechtszustandes in den Gegenden, in denen in irgendeiner Form Bücher über den Liegenschaftsverkehr geführt wurden, ist für die vorliegende Erörterung nur die Frage maßgebend, ob und inwieweit der Buchinhalt einem Dritten gegenüber als richtig galt. Die Frage nach der sonstigen

---

[2]) Vgl. die Zusammenstellung in den Mot. Bd. 3 S. 137 ff., 209 f.; ferner Stobbe-Lehmann S. 276.

Wirkung der Eintragungen ist hier bedeutungslos. Die Unterscheidung, die hiernach für die vor 1900 in Deutschland geführten Liegenschaftsbücher zu treffen ist, trennt die Gebiete in solche, in denen die Bücher in dieser Richtung jeder Bedeutung ermangeln (mögen sie sonst rechtliche Wirkung haben oder nicht), in solche, in denen nur dem redlichen Erwerber der Buchinhalt garantiert wird (Prinzip des öffentlichen Glaubens in dem hier behandelten Sinne), und solche, wo die Eintragung absolutes Recht schafft (Prinzip der formalen Rechtskraft).

Liegenschaftsbücher, die für den Erwerb eines Grundstücksrechts Bedeutung nicht hatten, waren zunächst die in wenigen Teilen Deutschlands geführten Bücher mit nur chronologischem Inhalt, deren Eintragungen jeder rechtlichen Wirkung ermangelten, so in Helgoland das Hypothekenbuch [3]) und das Hypothekenregister, in Bremen das Erbebuch. [4]) [5]) Auf der anderen Seite gehören hierher die Bücher des französischen Systems (der transscription und inscription). Eintragungen, die sich darin befanden, hatten nur die Wirkung, daß der eingetragene Berechtigte die ihm zustehenden Rechte geltend machen konnte, eine Garantie irgendwelchen Inhalts für die Gültigkeit des eingetragenen Rechts bestand jedoch nicht. Dieser Rechtszustand herrschte bis 1900 in Baden, Rheinhessen und der bayerischen Rheinpfalz. Endlich bestanden auch in gewissen Gegenden Bücher, die dem Pfandbuchsystem angehörten, öffentlichen Glauben aber nicht genossen, so in Schwarzburg-Rudolstadt, Oberhessen und Starkenburg sowie in Elsaß-Lothringen.

In dem größten Teile Deutschlands genossen die geführten Liegenschaftsbücher schon vor 1900 öffentlichen Glauben in dem Sinne, wie er dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuches bekannt ist; für den gutgläubigen Erwerber eines Grundstücksrechts galt der Inhalt des Liegenschaftsbuchs als richtig. Doch zeigten sich hierbei wieder große Verschiedenheiten. Die Voraussetzungen für die Gewährung des Schutzes waren insofern in den einzelnen Staaten ungleich, als nach einzelnen Rechten der Schutz dem Erwerber jedes Grundstücksrechts zuteil wurde, nach anderen nur dem gewisser Rechte (besonders einer Hypothek).

---

[3]) Die Eintragung in das Hypothekenbuch sicherte die Priorität, die in das Hypothekenregister war bedeutungslos.

[4]) Das in Bremen herrschende Immobiliarrecht beruhte auf deutschrechtlicher Grundlage, es hatte aber die Entwicklung zu öffentlichen Büchern im eigentlichen Sinne nicht mitgemacht, sondern die alte gerichtliche Friedewirkung weiter entwickelt. Für Grundstücksverpfändungen bestand ein Buch überhaupt nicht. Über Einzelheiten vgl. Mot. Bd. 3 S. 11.

[5]) Ferner in Nassau das Hypothekenbuch.

Letztere Einschränkung entsprach dem Wesen des Pfandbuchsystems. So wurde in Bayern (rechts des Rheins), Württemberg und Sachsen-Meiningen jedem gutgläubigen Erwerber einer Hypothek der Buchinhalt garantiert. Ähnlich war der Rechtszustand in Sachsen-Weimar und Nassau, wo jedoch nur der Erwerb von einem eigetragenen Hypothekengläubiger geschützt wurde. Demgegenüber war besonders in Norddeutschland der öffentliche Glaube des Grundbuchs allgemein. Nach dem preußischen und sächsischen Grundbuchsystem konnte jeder gutgläubige Erwerber eines Grundstücksrechts sich auf den Grundbuchinhalt verlassen. Die kleineren Staaten Nord- und Mitteldeutschlands waren ihnen gefolgt. Die Grundbuchgesetzgebungen von Oldenburg, Braunschweig, Lippe, Schaumburg-Lippe, Schwarzburg-Sondershausen und Waldeck übernahmen unter Modifikationen die preußischen Gesetze v. 5. 5. 1872, während die beiden Fürstentümer Reuß, Anhalt, Sachsen-Altenburg, Sachsen-Coburg-Gotha auf sächsischen Gesetzen fußten.

Eine viel weitergehende Bedeutung hatten die Grundbucheintragungen nach dem Prinzip der formalen Rechtskraft. Auf die Grundlagen und den Inhalt dieses Prinzips ist schon oben näher eingegangen. Es bedarf deshalb hier nur der Erwähnung, daß eine solche formale Natur dem Grundbuch in Hamburg, Lübeck, nach den meisten Gesetzen in den Großherzogtümern Mecklenburg und teilweise auch im Königreich Sachsen beigelegt war.

Von diesen untereinander mehr oder weniger verschiedenen Systemen kommt der Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuchs am nächsten das neuere preußische Recht mit den ihm folgenden Gesetzgebungen.

Der Grundsatz des öffentlichen Glaubens war für Preußen zuerst durch das allgem. Landrecht in beschränktem Maße eingeführt. Die Hypothekenordnung von 1783 hatte ebenso wie ihre Vorgängerin, die Hypothekenordnung von 1750, zwar insofern dem Buche eine Bedeutung beigelegt, als die Wirksamkeit einer Hypothek durch die Eintragung bedingt war, den öffentlichen Glauben des Hypothekenbuchs hatte sie jedoch abgelehnt. Im allgem. Landrecht findet sich die Bestimmung, welche die Grundlage des öffentlichen Glaubens für den Hypothekenerwerb bildet, in Teil I Titel 10 § 7:

> „Der in das Hypothekenbuch eingetragene Besitzer wird in allen mit einem Dritten über das Grundstück geschlossenen Verhandlungen als der Eigentümer desselben angesehen“.

Das Erfordernis des guten Glaubens wird festgelegt in § 10:

„Weiß aber derjenige, welcher mit dem eingetragenen Besitzer über das Grundstück Verhandlungen schließt, daß derselbe nicht wahrer Eigentümer sei, so kann er dadurch zum Nachteil des Letzteren kein Recht erwerben".

Danach bestand eine materielle Publizität des Hypothekenbuches nur für den Hypothekenverkehr. Auch für diesen ergeben sich dadurch Einschränkungen, daß in ALR. I, 20 § 423 erfordert wurde, daß der Erwerb ein lästiger sei. Für den Erwerb anderer Rechte, insbesondere des Eigentums, konnte der öffentliche Glaube dagegen nicht angerufen werden.

Die Ergänzungen und Umarbeitungen, welche das preußische Liegenschaftsrecht im Laufe der ersten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts erfuhr, haben das Prinzip des öffentlichen Glaubens nicht verändert. Einen Fortschritt brachte erst die Grundbuchgesetzgebung v. 5. 5. 1872, mit der sich in Preußen der Übergang vom Pfandbuchsystem zum Grundbuchsystem vollzog. Das Eigentumserwerbsgesetz und die Grundbuchordnung haben den öffentlichen Glauben auf den Erwerb eines jeden Grundbuchrechtes ausgedehnt. Allerdings hat das Prinzip als solches in diesen Gesetzen keinen Ausdruck gefunden; die Regelung ist vielmehr für jedes einzelne Grundstücksrecht besonders erfolgt.[6] Aber die Folgerungen, die gezogen sind, ergeben, daß das heutige Recht im wesentlichen mit den preußischen Bestimmungen übereinstimmt. Das gilt sowohl von den Voraussetzungen als auch besonders von der Wirkung des Schutzes. Die Abweichungen, die sich ergeben, sind in der Hauptsache die folgenden:

1. Während nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch der rechtsgeschäftliche Erwerb überhaupt den Schutz des öffentlichen Glaubens genießt, ohne Rücksicht darauf, ob er auf Grund entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfts erfolgt, konnte nach § 9 EEG. nur der entgeltliche Erwerber sich auf den Grundbuchinhalt berufen. Nur bei Grundschulden wurde der unentgeltliche Erwerb ebenso behandelt wie der entgeltliche.[7]

2. Im Gegensatz zum heutigen Recht genoß auch derjenige den Schutz des öffentlichen Glaubens, der im Wege der Arrestvollziehung oder der Zwangsvollstreckung eine Sicherungshypothek an einem Grundstück erwarb.[8] Das ältere preußische

---

[6] §§ 9, 11, 38, 49 EEG.; § 118 preuß. GBO.
[7] § 38 EEG.
[8] OTr. Bd. 30 S. 408.

Recht hatte auf dem Standpunkt des Bügerlichen Gesetzbuchs gestanden.[9])

3. Das Erfordernis des „guten Glaubens" war insofern abweichend geregelt, als nicht nur die positive Kenntnis einer Unrichtigkeit des Grundbuchs, sondern auch das fahrlässige Nichtkennen die Berufung auf den öffentlichen Glauben ausschloß.[10])

4. Maßgebender Zeitpunkt für das Vorliegen des guten Glaubens war, da eine positive Gesetzesbestimmung fehlte, die Vollendung des Rechtserwerbs, d. h. regelmäßig die der Einigung nachfolgende Eintragung der Rechtsänderung.[11]) Im heutigen Recht ist der Zeitpunkt durch § 892 für die einzelnen Erwerbsmöglichkeiten verschieden geregelt.

5. Die Eintragung einer Vormerkung erzeugte unter preußischem Recht nach der herrschenden Auffassung ein aufschiebend bedingtes Grundstücksrecht. Ihr Erwerb genoß daher öffentlichen Glauben, dessen Wirkung allerdings erst mit dem endgültigen Rechtserwerb eintrat.[12])

6. Eine vor der Eintragung des Erwerbes eintretende Beschränkung des Berechtigten in der Verfügung war dem Erwerber einer Hypothek auch dann schädlich, wenn sie erfolgte, nachdem die Einigung bindend geworden war und der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt gestellt war.[13]) Das Gegenteil folgt für das heutige Recht aus § 878 BGB.

7. Über die Frage, ob nach preußischem Recht der öffentliche Glaube die aus dem Kataster sich ergebenden Grundstücksgrenzen deckte, vgl. unten.

Die zeitliche Geltung des § 892 wird durch Art. 189 EG. z. BGB. bestimmt. Danach findet der darin ausgesprochene Grundsatz ebenso wie die übrigen Vorschriften des Gesetzbuchs, die ein Grundbuch voraussetzen, erst dann Anwendung, wenn nach landesherrlicher Verordnung das Grundbuch als angelegt anzusehen ist. Eür die meisten preußischen Gebietsteile ist die Verordnung inzwischen ergangen.[14]) Ein Schutz durch den

---

[9]) ALR. I, 10 § 8.

[10]) RG. Bd. 34 S. 232.

[11]) RG. Bd. 14 S. 291; and. M. Dernburg, Preuß. PrivR. S. 468.

[12]) RG. Bd. 2 S. 261; über das heutige Recht vgl. unten S. 29 ff.

[13]) RG. Bd. 28 S. 282; and. M. das Obertribunal in mehrfachen Entscheidungen.

[14]) Vgl. die Übersicht der preußischen Grundbuchbezirke, in denen das Grundbuch noch nicht als angelegt anzusehen ist, bei Fischer S. 169. Inzwischen ist die Verordnung ergangen für die dort aufgeführten Bezirke: Steinperf, Hausen, Oberkirn und den Mainbezirk der Stadt Frankfurt a. M. (Preuß. GS. 1910 S. 3 ff.).

öffentlichen Glauben des Grundbuchs besteht nach Reichsrecht nur für den Erwerb, der nach diesem landesherrlich bestimmten Zeitpunkt erfolgt ist. Durch die Übernahme einer Eintragung in das dem Reichsrecht unterworfene Grundbuch vollzieht sich kein Erwerb; der unter dem früheren Recht Eingetragene kann sich also nicht auf die reichsrechtlichen Vorschriften berufen; sein Rechtserwerb ist nach dem früher geltenden Liegenschaftsrecht zu beurteilen. Dagegen tritt, wenn das unter früherem Recht erworbene und in das Grundbuch übernommene Grundstücksrecht weiter übertragen oder belastet wird, der Schutz der Publizität unter den Voraussetzungen des Reichsrechts ein.[15])

§ 5.

Fremde Rechte.

Der Gedanke, ein äußerlich erkennbares Bild der Rechtslage mit einer gewissen Garantie zu umkleiden und durch dieselbe den Erwerb eines Dritten zu vermitteln, ist nicht nur im deutschen Rechte enthalten, sondern wiederholt sich in den Gesetzgebungen anderer Staaten. Hierbei zeigt sich allerdings in hohem Maße die deutschrechtliche Natur des Publizitätsprinzips: nur dort ist es zum Ausdruck gelangt, wo germanistische Ideen für die Rechtsgestaltung und Gesetzgebung maßgebend sein konnten. Dagegen ist in den nichtgermanischen — besonders auch in den romanischen — Ländern eine dem Bürgerlichen Gesetzbuch entsprechende Regelung nicht erfolgt, sondern jeder Gedanke einer Legitimation durch das Grundbuch oder einen ähnlichen Rechtsreflektor abgelehnt.

Dem deutschen Rechte besonders nahe steht der Rechtszustand in der Schweiz nach dem Zivilgesetzbuche von 1907. In diesem Gesetze bestimmt Art. 973:

> „Wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat, ist in diesem Erwerbe zu schützen".

Diese Vorschrift wird authentisch interpretiert durch Art. 974:

> „Ist der Eintrag eines dinglichen Rechtes ungerechtfertigt, so kann sich der Dritte, der den Mangel kennt oder kennen sollte, auf den Eintrag nicht berufen.

---

[15]) Übereinst. Habicht S. 455, 467 Anm. 3; and. M. Cosack S. 56.

Ungerechtfertigt ist der Eintrag, der ohne Rechtsgrund oder aus einem unverbindlichen Rechtsgeschäfte erfolgt ist.

Wer durch einen solchen Eintrag in einem dinglichen Rechte verletzt ist, kann sich unmittelbar gegenüber dem bösgläubigen Dritten auf die Mangelhaftigkeit des Eintrags berufen".

Diese Regelung zeigt insofern eine grundsätzliche Verschiedenheit gegenüber der des § 892, als für die Unrichtigkeit des Grundbuchs und den guten Glauben des Erwerbers zwischen dem dinglichen Erwerbsgeschäft und dessen causa nicht unterschieden wird. Dieser Gedanke entspricht der im schweizerischen Recht allgemein erfolgten Ablehnung der abstrakten Natur des Verfügungsgeschäftes.[1]) Für den „guten Glauben" des Erwerbers besteht ein weiterer Unterschied. Das schweizerische Zivilgesetzbuch stellt der Kenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs das fahrlässige Nichtkennen gleich und steht damit auf demselben Standpunkte wie das neuere preußische Recht. Maßgebender Zeitpunkt für den guten Glauben ist die Eintragung der Anmeldung in das von dem Grundbuchamte zu führende „Tagebuch". Dieser Zeitpunkt entspricht etwa der Regelung des § 892 Abs. 2. Zu bemerken ist, daß die herrschende Ansicht die Art. 873, 874 nur auf den rechtsgeschäftlichen Erwerb bezieht.[2])

In Österreich war das Publizitätsprinzip von alters her in einzelnen Kronländern in Geltung gewesen. Für die ganze Monarchie ist es durch das Allgemeine Grundbuchsgesetz v. 25. 7. 1871 eingeführt. Nach langem Schwanken[3]) ist dort in den §§ 63, 64 folgende Regelung getroffen[4]):

„Wer (jedoch)[5]) eine Einverleibung, von deren Bewilligung er vorschriftsmäßig verständigt worden ist, (auch)[5]) gegen dritte Personen als ungültig bestreiten will, hat binnen der Frist, welche ihm zum Recurse gegen deren Bewilligung zukäme, bei dem Grundbuchsgerichte die Anmerkung, daß diese Einverleibung streitig

---

[1]) Vgl. Strohal, Leipziger Zeitschr. 1909 S. 611.

[2]) Wieland S. 582.

[3]) Über die verschiedenen Fassungen der Entwürfe vgl. Exner S. 130 ff.

[4]) Hervorzuheben ist, daß die angeführten Paragraphen nur diejenigen Fälle umfassen, in denen ein Widerspruch zwischen materieller und buchmäßiger Rechtslage durch die Vornahme einer unrichtigen Eintragung herbeigeführt wird.

[5]) Die eingeklammerten Stellen bilden die Anknüpfung an § 62. Dort ist von der Anfechtung von Bucheintragungen gegenüber Personen, welche „in unmittelbarer Geschäftsbeziehung zu dem Anfechtenden" das in Frage stehende Recht erworben haben usw., die Rede.

sei, anzusuchen und entweder zugleich oder längstens binnen weiteren 60 Tagen nach Ablauf der Recursfrist die Klage auf Löschung gegen alle Personen wirklich zu überreichen, welche durch die bestrittene Einverleibung ein bücherliches Recht erlangt oder weitere Einverleibungen oder Vormerkungen darauf erwirkt haben.

Nach Ablauf dieser Fristen kann auf die Löschung der bestrittenen Einverleibung gegen dritte Personen, welche noch vor der Streitanmerkung weitere bücherliche Rechte darauf erwirkt haben, nur dann erkannt werden, wenn sie sich hinsichtlich der Gültigkeit derselben nicht im guten Glauben befunden haben".

„Sollte aber die vorschriftsmäßige Verständigung des Klägers von der Bewilligung einer Einverleibung, deren Ungültigkeit er behauptet, aus was immer für einem Grunde unterblieben sein, so erlischt das Klagerecht auf deren Löschung gegen dritte Personen, welche weitere bücherliche Rechte darauf in gutem Glauben erworben haben, erst binnen drei Jahren von dem Zeitpunkte an, in welchem die angefochtene Einverleibung bei dem Grundbuchsgerichte angesucht worden ist."

Zur Erläuterung ist hinzuzufügen, daß nach § 123 a. a. O. eine Verständigung über die Bewilligung einer Eintragung von Amts wegen demjenigen zugestellt werden soll, „auf dessen Eigentum ein bücherliches Recht (konstitutiv) erworben wird, oder dessen bücherliche Rechte abgetreten, belastet, beschränkt oder aufgehoben werden", ferner bezüglich der Verpfändung oder Weiterübertragung eines beschränkten dinglichen Rechts auch der Eigentümer des Grundstücks.[6]) Die Recursfrist beträgt 30 oder 60 Tage.[7])

Das österreichische Recht zeigt demnach insofern eine Besonderheit, als die Wirkung des Publizitätsschutzes nicht schon mit der Vollendung des Erwerbsaktes, sondern erst nach Ablauf einer bestimmten Frist nach diesem Zeitpunkte eintritt. Dadurch wird dem materiell Berechtigten eine weit bessere Stellung eingeräumt, als er sie nach deutschem Recht hat. Dieser Gedanke des österreichischen Grundbuchgesetzes mag sich verteidigen lassen, wenngleich in dem Hinausschieben des Schutzes eine Förderung der schnellen Abwicklung des Liegenschaftsverkehrs nicht gesehen werden kann; seine Begründung liegt darin, daß in Österreich

---

[6]) Nr. 1 u. 3 a. a. O.; die übrigen Nummern kommen hier nicht in Betracht.

[7]) § 127.

eine Haftung des Staates, wie sie bei uns § 12 GBO. ausspricht, nicht besteht. Dagegen erscheint die unterschiedliche Regelung je nachdem, ob der Berechtigte benachrichtigt ist oder nicht, nicht angemessen. Da die Verständigung von Amts wegen erfolgt, so hat der Erwerber gar keine Kenntnis davon, ob sie vorgenommen oder unterblieben ist. Dem Verkehrsinteresse widerspricht es, daß noch drei Jahre lang der gutgläubige Erwerber einer Anfechtung seines Erwerbes aus Gründen, die gar nicht in seiner Person liegen, ausgesetzt ist. Die Gestaltung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs, wie sie das deutsche und das schweizerische Recht getroffen haben, verdient daher vor den österreichischen Bestimmungen zweifellos den Vorzug.

Dem englischen Recht ist ein Grundbuch im eigentlichen Sinne unbekannt. Der Liegenschaftsverkehr vollzieht sich[8]) durch die Vermittlung einer im Besitze des Berechtigten befindlichen, vom Staat über sein Recht ausgestellten Urkunde, des sogen. certificate of title. Die Ausstellung dieses Zertifikats erfaßt nicht das Grundstück, die Sache, sondern vielmehr den Besitz, das Recht an der Sache.[9]) Die Urkunde enthält die Herleitung des Besitzrechtes (den Titel), die Beschreibung des Grundstücks und die Angabe der darauf lastenden beschränkten dinglichen Rechte. Sie existiert in zwei Exemplaren, von denen das eine in der registry office aufbewahrt wird und nur zur Kontrolle der in den Händen des Berechtigten befindlichen Ausfertigung dient, jeder Öffentlichkeit dagegen ermangelt; das andere erhält derjenige, dessen Besitz bescheinigt ist. Eine Verfügung über das Grundstücksrecht erfolgt durch Einreichung des (obligatorischen) Vertrages über die Veräußerung oder Belastung und des Zertifikats bei der registry office. Hier wird das Zertifikat umgeschrieben. Seine grundlegende Bedeutung beruht nun darin, daß dem gutgläubigen entgeltlichen Erwerber des Grundstücksrechts die Richtigkeit des Zertifikats garantiert wird;[10]) er erwirbt nach Maßgabe desselben unanfechtbare Rechte. Von diesem Satze bestehen nur zwei Ausnahmen.[11]) Einmal kann, wenn der obligatorische Vertrag, auf Grund dessen eine Umschreibung erfolgt ist, unheilbar nichtig war, derjenige, dessen Rechte durch die Umschreibung verkürzt sind, auch jedem späteren gutgläubigen, entgeltlichen Erwerber gegenüber die Berichtigung des Zerti-

---

[8]) Hauptsächlich nach den Gesetzen von 1875 und 1897; Zeerleder S. 123.

[9]) Als solches muß der Besitz für das englische Recht bezeichnet werden; Zeerleder S. 123.

[10]) Zeerleder S. 144.

[11]) Zeerleder S. 145.

fikats verlangen. Auf der anderen Seite versagt die Wirkung des Zertifikats gegenüber demjenigen, der sein Recht zum Besitze, seinen Titel, nachzuweisen vermag und sich auch tatsächlich im Besitze des Grundstücks befindet.

Durch diese Vorschriften ist der gutgläubige Erwerber nach dem englischen System schlechter gestellt als nach dem deutschen Recht. Die Gesetzgebung hat einen Ausgleich dadurch herbeizuführen versucht, daß sie die Ersatzpflicht des Staates erweiterte. Nicht nur diejenige Person, die durch den öffentlichen Glauben des Zertifikats eines ihr zustehenden dinglichen Rechtes verlustig geht, sondern überhaupt jeder, der durch die Wirkung des Registers Schaden erleidet, hat gegen den Staat einen Ersatzanspruch.[12]) Damit hat das englische Recht auf einer vollkommen anderen Grundlage eine Publizität des Liegenschaftsrechts und eine Ausgleichung der hierbei sich begegnenden Interessen herbeigeführt, die in der praktischen Brauchbarkeit ihrer Ergebnisse der deutschen Regelung wohl als gleichwertig an die Seite gestellt werden darf. Eine kritische Würdigung des englischen Liegenschaftsrechts im übrigen gehört nicht hierher.

Das französische Recht läßt für bewegliche Sachen den Besitz in noch größerem Maße als Rechtsreflektor gelten, als dies im deutschen Rechte der Fall ist (Code civil art. 2279: En fait de meubles, la possession vaut titre). Dagegen kennt es für Grundstücke einen Publizitätsschutz nach irgendwelcher Richtung hin nicht. Allerdings besteht auch in Frankreich die Institution öffentlicher Bücher, welche bestimmt sind, die Verhältnisse des Liegenschaftsverkehrs aufzunehmen. Diese Bücher haben aber, wie schon oben ausgeführt ist, nur die Bedeutung, daß die Ausübung der dinglichen Rechte in gewisser Weise an das Eingetragensein des Berechtigten geknüpft ist. Eine Garantie, daß die Eintragungen richtig seien, kennt das französische Recht nicht.

Die Sachenrechte der rein romanischen Staaten bauen auf der Gleichstellung von beweglichen und unbeweglichen Sachen auf. In ihnen gilt der römischrechtliche Satz: „Nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet“ uneingeschränkt und ohne Ausnahme. Die Herleitung von Rechtsfolgen aus den Angaben eines Rechtsreflektors, wie das deutsche Recht sie in dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs hat, ist diesen Rechten daher unbekannt.

---

[12]) Zeerleder S. 146.

Kapitel III.

Die Voraussetzungen des Schutzes der Publizität im einzelnen.

§ 6.

Der „dritte“ Erwerber.

Der Schutz, den das Gesetz in § 892 gewährt, kommt demjenigen zu, welcher gutgläubig „ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt“. Eine nähere Bezeichnung der Person dieses Erwerbers trifft die Gesetzesnorm nicht; trotzdem wird allgemein angenommen, daß deren Anwendung eine Einschränkung erfahren müsse. Im Anschluß an das preußische Recht, das im Wortlaut seiner Bestimmungen einen solchen Willen erkennen ließ, wird gelehrt, daß nur der „dritte“ Erwerber durch das Grundbuch geschützt werden solle.[1]) Die Person dieses Dritten wird negativ bestimmt: es ist derjenige, welcher weder unmittelbar nach dem Inhalte der Eintragung berechtigt, noch durch sie verletzt ist.[2]) Dieser Ansicht ist zuzustimmen; sie entspricht dem Zwecke des § 892, den Verkehr zu sichern; sie findet eine Stütze in den Motiven. Auch diese gehen von der Ansicht aus, daß nur ein Dritter den Schutz der Publizität genießen solle.[3])

Allerdings ist auf das eine hinzuweisen, daß, wenn hier von einem Schutze des „Dritten“ gesprochen wird, man diesem Worte eine andere Bedeutung beilegt, als es nach dem Sprachgebrauche des Bürgerlichen Gesetzbuches hat. Das Gesetz gebraucht diesen Ausdruck, um die Stellung zu bezeichnen, die eine Person, welche nicht identisch mit den an einem Vertrage oder einseitigen Rechtsgeschäfte unmittelbar Beteiligten ist, dem Rechtsverhältnisse gegenüber inne hat, das jene miteinander verknüpft. Im Gegensatz dazu handelt es sich hier, wie der Wortlaut des § 892 ergibt, gerade um die Rechtsposition, die einem Vertragsteil auf Grund des von ihm selbst abgeschlossenen Rechtsgeschäfts zukommt.

Die Bedeutung der gemachten Einschränkung zeigt sich vor allem demjenigen gegenüber, der durch die Eintragung unmittelbar berechtigt wird. Im Gegensatz zum Prinzip der

---

[1]) So Oberneck S. 382; Staudinger S. 162; Strecker S. 94.
[2]) Oberneck a. a. O.
[3]) Z. B. Bd. 3 S. 225.

formalen Rechtskraft kann er sich nicht darauf berufen, daß diese Eintragung durch den öffentlichen Glauben des Buches als richtig garantiert werde. Das gilt auch dann, wenn die Vollendung des Erwerbsaktes dem Augenblicke der Eintragung zeitlich nachfolgt, diese also in jenem Zeitpunkt schon Inhalt des Buches ist. Ferner gehört hierher der Fall, daß einer Person die Eintragung einer Hypothek bewilligt ist, das Recht auf Eintragung zusammen mit dem zugrunde liegenden Anspruch von ihr aber an einen andern abgetreten wird. Dieser ist kein Dritter.[1])

In beiden Beispielen können sich die eingetragenen Erwerber insofern auf den Glauben des Buches berufen, als er die Berechtigung des Verfügenden betrifft. Doch ist dies nicht immer der Fall. Sind mehrere Personen, die in ungeteilter Erbengemeinschaft stehen, Inhaber eines Grundstücksrechts, so bedarf es, um einen von ihnen zum Alleinberechtigten zu machen, der Auflassung oder Einigung (und Eintragung), also der Vornahme des dinglichen Rechtsgeschäfts. Trotzdem steht dem nunmehr allein Berechtigten § 892 nicht zur Seite; er war schon vorher — zur gesamten Hand — Inhaber des Rechtes; jetzt, da es ihm allein zusteht, ist er kein „dritter" Erwerber. Es kann ihm deshalb das Bestehen dieses Rechtes und damit die Berechtigung der übrigen Gesamthänder nicht garantiert werden.[2])

An dieser Stelle ist auch der Fall zu erwähnen, daß der Eigentümer eines Grundstücks eine Eigentümergrundschuld für sich eintragen läßt. Er wird, selbst wenn die übrigen Voraussetzungen des § 892 gegeben sein sollten, nicht geschützt. Er kann also, wenn das Grundstück ihm vindiziert wird, sich nicht darauf berufen, daß er die Grundschuld auf Grund des öffentlichen Glaubens rechtswirksam erworben habe.

§ 7.

Begriff des Grundstücksrechts.

Grundlegend für die Beantwortung der Frage, welche Berechtigungen als Rechte an einem Grundstück unter dem Schutze der Publizität stehen, ist der Gedanke, daß § 892 seiner systematischen Bedeutung und seinem Inhalte nach unbedingt als rein privatrechtliche Norm anzusehen ist. Nur für die Verhält-

[1]) RG. Bd. 19 S. 343.
[2]) Soergel, Rechtspr. 1907 S. 368.

nisse des privatrechtlichen Liegenschaftsverkehrs hat seine Vorschrift Geltung; öffentliche Grundstücksbelastungen, welcher Art sie auch sein mögen, genießen seinen Schutz nicht. Dies gilt nicht nur für den Regelfall, daß die Lasten nichtprivatrechtlicher Natur dem Grundbuch fremd sind, sondern auch dann, wenn sie ausnahmsweise kraft landesrechtlicher Vorschrift Aufnahme in das Buch gefunden haben.[3])

Der Kreis der Rechte, die bezüglich ihres Erwerbes geschützt werden sollen, wird vom Gesetz ausdrücklich bestimmt. „Wer ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Rechte durch Rechtsgeschäft erwirbt", für den gilt, wie § 892 selbst angibt, das Prinzip der materiellen Publizität. Danach kann sich nur derjenige auf das Grundbuch verlassen, der im Wege dinglichen Verkehrs über das Grundstück Rechtsgeschäfte abschließt. Hierauf ist näher einzugehen.

Rechte an einem Grundstück sind solche, welche die unmittelbare Beziehung einer Person zu einer unbeweglichen Sache darstellen. Die Herrschaft des Rechtssubjektes kann entweder eine vollkommene sein, oder sie kann die Liegenschaft nur in gewissen Beziehungen (hinsichtlich der Nutzung oder Haftung) ergreifen. Danach sind zu unterscheiden das Eigentum auf der einen Seite und die dinglichen Belastungen auf der anderen Seite. Den Sachenrechten im eigentlichen Sinne stellt das Gesetz Rechte an solchen Rechten gleich, weil sie, wenn auch nach dem Sprachgebrauche des Bürgerlichen Gesetzbuches keine Rechte an Grundstücken, durch die Herrschaft an dem Grundstücksrecht gleichzeitig mittelbar eine Gewalt über die Liegenschaft selbst darstellen.

An dieser Stelle ist zu bemerken, daß nur die Rechte an dem Grundstück als solchem für § 892 in Betracht kommen. Bestandteile, auch wenn sie beweglich sind, teilen das rechtliche Schicksal des Grundstücks; der Erwerber wird daher auch insoweit geschützt, als sich das von ihm erworbene Recht auf sie bezieht. Dagegen findet der öffentliche Glaube keine Anwendung, wenn es sich um bloße Zubehörteile handelt.[2]) Ob in Hinsicht auf sie der Erwerber einen Schutz nach Maßgabe der Vorschriften des Fahrnisrechts genießt, ist für die einzelnen Rechte verschieden geregelt.[3])

Alle diese Rechte an einem Grundstück oder an solchen Rechten, die im folgenden unter dem Gesamtnamen „Grund-

---

[3]) So in Bayern, Braunschweig, Bremen, Mecklenburg-Schwerin und -Strelitz; Oberneck S. 636.

[2]) Fuchs S. 152, 231.

[3]) Z. B. §§ 926, 1031, 1093, 1096, 1120 BGB.

stücksrechte“ zusammengefaßt werden sollen, zerfallen nach dem formellen Merkmal ihrer Beziehung zum Grundbuch in zwei große Gruppen, in solche, die nach gesetzlicher Vorschrift Aufnahme in das Buch finden, und solche, die ihm fremd sind (mögen sie auch die Fähigkeit, eingetragen zu werden, haben). Diese Unterscheidung ist von großer Bedeutung für die aktive Seite des öffentlichen Glaubens, d. h. für die Frage, zugunsten welcher Rechte sein Schutz gilt. Hervorzuheben ist an dieser Stelle, daß es ohne Einfluß ist, ob ein Grundstücksrecht durch die Vorschriften des Reichsrechtes oder der Landesgesetze zur Aufnahme in das Grundbuch bestimmt ist. Die Scheidung in dem Buch angehörige und buchfremde Rechte greift daher auch für die landesrechtlichen Belastungen Platz.

Seinem Wortlaut nach beschränkt das Gesetz die Anwendung des Publizitätsprinzips nicht auf einzelne Grundstücksrechte, sondern umfaßt alle dinglichen Berechtigungen an der Liegenschaft. Dagegen fordert der Sinn des Paragraphen eine Einschränkung. Nur diejenigen dinglichen Rechte an einem Grundstück, die bestimmt sind, in das Grundbuch eingetragen zu werden, können durch § 892 hinsichtlich ihres Erwerbes geschützt werden.[4]) Diese Einschränkung rechtfertigt sich aus der Erwägung, daß die fragliche Vorschrift nur demjenigen Grundstücksverkehr dient, der sich auf der Institution des Grundbuchs aufbaut. In der ausgesprochenen Absicht, diesen Rechtsverkehr zu schützen, hat man dem Grundbuch eine Publizität verliehen. Mit dieser Ansicht steht es nicht im Widerspruch, wenn die Motive[5]) erklären, es sei kein innerer Grund vorhanden, den Schutz auf einzelne Rechte zu beschränken, denn in diesem Satze sind mit dem Ausdruck „Rechte an einem Grundstück“ zweifellos nur diejenigen gemeint, die das Bürgerliche Gesetzbuch selbst zur Eintragung in das Grundbuch bestimmt oder die nach Landesgesetzen zu ihrem Entstehen der Eintragung bedürfen.

Nach der Systematik des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist der Kreis der Grundstücksrechte ein geschlossener. Nur bestimmte Arten von Rechten sind es, die das Reichsrecht neben dem Eigentum als Belastungen eines Grundstücks zuläßt. Als solche zählt das Gesetzbuch auf:

1. Das Erbbaurecht, das hinsichtlich der weiteren Belastung, der Übertragung usw. ebenso wie das Eigentum behandelt wird,
2. Dienstbarkeiten, die nach der Person des Berechtigten oder nach dem Umfang des durch sie verliehenen Gebrauchs-

---

[4]) Oberneck S. 380.
[5]) Bd. 3 S. 211.

rechts in Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zerfallen,

3. dingliches Vorkaufsrecht,
4. Reallast,
5. Hypothek,
6. Grund- und Rentenschuld.

Abgesehen vom Erbbaurechte sind einzelne dieser Grundstücksrechte in beschränktem Maße der Belastung fähig. Es handelt sich hier ihrer Natur gemäß nur um die Reallast und die verschiedenen Arten des Grundpfandrechtes. Da das Gesetzbuch als Rechte an Rechten Nießbrauch und Pfandrecht kennt, so ergibt sich, daß hierdurch zu den oben aufgezählten Grundstücksrechten hinzukommen:

7. Nießbrauch an Reallast, Hypothek, Grund- und Rentenschuld,
8. Pfandrecht an einem dieser Rechte.

Für alle diese Rechte bestimmt das Bürgerliche Gesetzbuch, daß zu ihrer Entstehung die Eintragung in das Grundbuch erforderlich sein solle. Für den Erwerb eines von ihnen muß daher nach dem oben Ausgeführten zweifellos § 892 zur Anwendung gelangen. — Was die landesrechtlichen Belastungen anbetrifft, deren Zulässigkeit durch das Einführungsgesetz[6]) bestimmt ist, so kommen für Preußen als dem Grundbuch angehörige Grundstücksrechte in Betracht: das dingliche Wiederkaufsrecht an Rentengütern, die Abbaugerechtigkeiten und die selbständigen Gerechtigkeiten sonstigen Inhalts.[7])

Besondere Beachtung verdient der Fall, daß eines der aufgezählten Rechte, das schon als selbständiges vorhanden ist, aber nicht im Grundbuche steht (z. B. versehentlich gelöscht ist), translativ erworben werden soll. Daß es an sich bedeutungslos ist, ob der Erwerb sich im Rahmen des Grundbuchs vollzieht, oder ob ausnahmsweise ein solcher außerhalb desselben erfolgt, ist unten näher zu erörtern. Während es sich aber dort nur darum handelt, ob die Person des über das Recht Verfügenden eingetragen ist, oder ob die Person des dasselbe Erwerbenden eingetragen wird, ist die Prüfung der hier vorliegenden Frage auf der Voraussetzung aufgebaut, daß überhaupt das betreffende Recht sich nicht aus dem Grundbuche ergibt.

Zum Erwerbe eines Grundstücksrechts ist grundsätzlich Einigung und Eintragung erforderlich. Wenn ein Recht nicht eingetragen ist, so ist auch eine Eintragung des Erwerbers un-

---

[6]) Art. 62, 63, 64, 67, 68 133 usw.
[7]) Vgl. hierzu Oberneck S. 628ff.

möglich. Der Erwerbsakt kann daher nicht vollendet werden; aus diesem Grunde kann ein Schutz aus § 892 nicht eintreten.[8]) Eine Sonderstellung nehmen die Briefpfandrechte und die Sicherungshypothek des § 1187 ein. Da bei ihnen eine Übertragung ohne Eintragung in das Grundbuch erfolgen kann, so ist, auch ohne daß das zu übertragende Recht eingetragen ist, ein vollendeter Rechtserwerb möglich. Es ist die Frage, ob in diesem Falle — das Vorhandensein der übrigen Voraussetzungen angenommen — § 892 Platz greift. Nach der positiven Seite hin kann ein öffentlicher Glaube natürlich auch hier nicht eintreten; die Berechtigung des Verfügenden und der Inhalt seines Rechtes können nicht garantiert werden, da ein darauf bezüglicher Buchinhalt nicht vorhanden ist. Für die negative Richtung ist zu bemerken, daß es nur ein ganz äußerliches Moment ist, das den Erwerb des Rechtes außerhalb des Grundbuchs erfolgen läßt. Inhaltlich baut dieser ebensosehr auf der Institution des Buches auf wie der eines aus demselben ersichtlichen Rechts. Es entspricht daher dem oben Ausgeführten, wenn man zu dem Resultat gelangt, dem Erwerber eines nicht gebuchten, aber an sich dem Buch angehörigen Rechtes den Publizitätsschutz, soweit es überhaupt möglich ist, zu gewähren. Ihn auszuschließen, hätte es einer ausdrücklichen Gesetzesbestimmung bedurft.

In der Literatur herrscht Streit darüber, ob die Vormerkung als Grundstücksrecht zu bezeichnen und daher unter § 892 zu stellen ist. Es würde zu weit führen, die mannigfachen Ansichten, die bezüglich der rechtlichen Konstruktion der Vormerkung aufgestellt sind, hier im einzelnen zu erörtern.[9]) Die herrschende Lehre stimmt — von allen Einzelunterscheidungen abgesehen — darin überein, daß sie nicht als dingliches Recht anzusehen sei. Dem ist beizutreten, ohne daß es hier erforderlich ist, zu der Streitfrage im übrigen einen bestimmten Standpunkt einzunehmen. Die Folgerung, welche aus dieser Ansicht gezogen werden muß und welche die herrschende Lehre fast ausnahmslos zieht, ist die, daß die Anwendung des § 892 auf den Erwerb der Vormerkung ausgeschlossen ist. Daß der persönliche Anspruch, den die Vormerkung zu sichern bestimmt ist, auch dann nicht durch das Publizitätsprinzip geschützt wird, wenn man — von anderem Ausgangspunkt her — die Vormerkung als solche garantiert sein läßt, ergibt sich daraus, daß eine dem § 1138 entsprechende Regelung an dieser Stelle nicht erfolgt ist. — Näher eingegangen werden soll nur auf einen Ver-

[8]) Fuchs S. 153.
[9]) Vgl. die Literaturangaben bei Biermann S. 63 f.

such von Sawitz,[10]) der Vormerkung, auch ohne daß diese als Grundstücksrecht angesehen wird, den Schutz des § 892 zuteil werden zu lassen. Zu bemerken ist, daß Sawitz erklärt, nicht die Frage behandeln zu wollen: „ob derjenige, für den eine Vormerkung eingetragen wird, sich auf den Inhalt des Grundbuches verlassen dürfe", sondern nur die andere: „ob der Erwerber eines durch Vormerkung gesicherten Anspruches zu denjenigen Personen gehöre, auf die sich der Schutz des § 892 erstrecke". Eine Trennung beider Fragen ist unbegründet. Sind für den Erwerb dinglicher Rechte an einem Grundstück konstitutiver und translativer Erwerb gleichmäßig zu behandeln, so gilt auch für den Erwerb einer bloßen Rechtsposition, wie die Vormerkung sie darstellt, das gleiche. Man kann also nur zu zwei Resultaten kommen: entweder gilt für die Vormerkung § 892 überhaupt nicht oder aber er gilt für jede Art ihres Erwerbes.

Um für den Erwerb eines durch Vormerkung geschützten Rechtes § 892 anwenden zu können, greift Sawitz zu einer Analogie. Der von ihm konstruierte Obersatz lautet etwa: um der Verkehrssicherheit willen muß derjenige, der in direkte rechtliche Beziehungen dinglicher Art zu einem Grundstück tritt, geschützt werden. Er führt weiter aus, daß auch die Vormerkung eine derartige Rechtsbeziehung darstelle; sie gehöre zum Inhalt des Grundbuchs und müsse daher garantiert werden. Allerdings beziehe sich der gewährte Publizitätsschutz nur darauf, ob die Vormerkung zu Recht eingetragen sei. Diese analoge Anwendung des § 892 erscheint sehr bedenklich. Ob der von Sawitz aufgestellte Obersatz nicht überhaupt viel zu weit gefaßt ist, als daß noch von einer Analogie gesprochen werden könnte, ob ferner das von ihm behauptete Verkehrsbedürfnis, auf dem er hauptsächlich die analoge Anwendung aufbaut, besteht, mag unerörtert bleiben. Aber die Zulässigkeit der Analogie überhaupt muß verneint werden. Das Bürgerliche Gesetzbuch folgt wie das römische Recht als Regel dem Satz: nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet. Dieser generellen Auffassung gegenüber ist § 892 ebenso wie z. B. § 932 nur eine Ausnahmebestimmung.[11]) Eine solche, die nur für einen fest umschriebenen Kreis von Rechtsverhältnissen gelten soll, darf aber niemals eine analoge Anwendung erfahren. Den Ausführungen von Sawitz kann daher nicht gefolgt werden.

---

[10]) S. 115 ff.
[11]) Ramdohr S. 127.

Ebenso wie die Vormerkung ist die Vorrangseinräumung nach § 881 zu behandeln. Da der Eigentümer, der einen Rangvorbehalt für sich eintragen läßt, kein „Dritter“ ist, so kommt allerdings nur der translative Erwerb eines solchen hier in Frage. Aber auch für ihn gilt der Schutz des § 892, dem eben Ausgeführten gemäß, nicht.

Dem nach dem Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen v. 1. 6. 1909 einzutragenden „Bauvermerk“ kann schon deshalb § 892 nicht zugute kommen, weil es sich hier um den Erwerb einer Rechtsposition durch einen Rechtsakt des Staates handelt (vgl. unten).

Auch der Widerspruch ist kein Recht an einem Grundstücke. Dies wird allgemein anerkannt.[12]) Es folgt daraus, daß auch er nicht unter § 892 stehen kann. Ob und inwieweit das nicht oder nicht richtig eingetragene Recht, das durch den Widerspruch gegen die Publizität geschützt werden soll, diese für sich haben kann, ist schon oben erörtert. Mit dem Wesen des Widerspruchs hat die Beantwortung dieser Frage nichts zu tun; sie wird gleich lauten, ob ein solcher eingetragen ist oder nicht.

Der an die Spitze gestellte Grundsatz, daß die Grundstücksrechte hinsichtlich ihres Erwerbes geschützt seien, erfährt in der Richtung, daß alle derartigen Rechte unter § 892 stehen sollten, nur eine Ausnahme. Sie ist vom Gesetze ausdrücklich bestimmt in § 1028 Abs. 2. Nach Abs. 1 des genannten Paragraphen soll eine Grunddienstbarkeit erlöschen, wenn auf dem dienenden Grundstück eine Anlage hergestellt ist, die mit der Dienstbarkeit im Widerspruch steht und die hiergegen sich richtende actio confessoria verjährt ist. Um dieser Vorschrift auch gegenüber einem gutgläubigen Dritterwerber des herrschenden Grundstücks Wirksamkeit zu verschaffen, schließt der erwähnte Abs. 2 die Anwendung des § 892 ausdrücklich aus. Sein Inhalt bezieht sich nur auf die Bedeutung, die das Grundbuchblatt des dienenden Grundstücks für die Grunddienstbarkeit haben würde, — von einem öffentlichen Glauben der Angaben auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks kann ja für die Grunddienstbarkeit ohnehin nicht die Rede sein.[13])

Die Vorschrift des § 1028 Abs. 2 wird von Fuchs[14]) für überflüssig erklärt. Auch er geht davon aus, daß den Angaben

---

[12]) Vgl. z. B. Oberneck S. 381.
[13]) Vgl. unten § 12.
[14]) S. 299, scheinbar and. M. S. 157; wie Fuchs Oberneck S. 671; Staudinger S. 470.

über die Grunddienstbarkeit bei dem herrschenden Grundstück ein öffentlicher Glaube nicht zukomme, und daß für sie die genannte Vorschrift nicht bestimmt sei. Er führt aber weiter aus, daß § 1028 Abs. 2 auch für die Angaben auf dem Blatte des dienenden Grundstücks bedeutungslos sei, da ja der Erwerber des herrschenden Grundstücks sich auf diese gar nicht berufen könne. Wäre dieser letzte Satz richtig, so würde Fuchs allerdings zuzugeben sein, daß die genannte Vorschrift überflüssig sei, und daß für die durch Anspruchsverjährung erloschene Grunddienstbarkeit eine Ausnahme von dem materiellen Publizitätsprinzip nicht bestehe. Der Satz ist aber unrichtig. Wenn Fuchs ihn darauf stützt, daß § 892 nur denjenigen schütze, welcher sich auf den Inhalt des Grundbuchs desjenigen Grundstücks verlasse, an dem er Rechte erwerbe, und daß dies hier nicht der Fall sei, so ist ihm zu entgegnen, daß es sich bei § 1028 Abs. 2 nicht um den Erwerb des Eigentums am herrschenden Grundstücke, sondern um den einer — allerdings hiermit verbundenen — Dienstbarkeit an dem dienenden Grundstücke handelt. Der Erwerber des herrschenden Grundstücks kann also wegen dieser sich sehr wohl auf das Grundbuch des dienenden Grundstücks berufen. Eine folgerichtige Durchführung des von Fuchs aufgestellten Satzes würde dazu gelangen, für Grunddienstbarkeiten und subjektiv-dingliche Rechte überhaupt den Schutz des § 892 auszuschließen, — eine Rechtsauffassung, die zweifellos irrig ist, und der Fuchs selbst nicht huldigt.[15])

Durch die Vorschrift des § 1028 Abs. 2 soll verhindert werden, daß ein Dritterwerber gegenüber einem offensichtlich anderen tatsächlichen Rechtszustande sich auf Angaben beruft, die nur auf dem Papiere stehen. Die Vorschrift wird deshalb nur für den Fall Geltung haben dürfen, daß zur Zeit des Rechtserwerbes auf dem dienenden Grundstück ein Werk vorhanden ist, dessen Bestand mit der aus dem Buche sich ergebenden Dienstbarkeit im Widerspruche steht. Die Regel des § 892 tritt wieder in Anwendung, wenn in diesem Zeitpunkte eine die Grunddienstbarkeit beeinträchtigende Anlage nicht mehr besteht.[16])

Es war schon oben angeführt, daß Grundstücksrechte, welche dem Grundbuch fremd sind, hinsichtlich ihres Erwerbes der dem Grundbuch innewohnenden Rechtswohltat nicht teilhaftig sind. Rechte dieser Art bestehen sowohl nach Reichsrecht als

---

[15]) Wie der Text: Turnau-Förster S. 272; Biermann S. 86, 235; Kuhlenbeck S. 722; Planck S. 380.

[16]) Gierke S. 655 Anm. 72.

nach Landesrecht. Soweit das Bürgerliche Gesetzbuch derartige Belastungen aufführt, handelt es sich meist um nachbarrechtliche Eigentumsbeschränkungen. Diese entstehen unmittelbar kraft Rechtssatzes; für den konstitutiven Erwerb ist daher schon wegen der Natur des Erwerbsaktes die Anwendung von § 892 ausgeschlossen.

Auf alle diese Belastungen braucht nicht näher eingegangen zu werden; einer besonderen Betrachtung bedarf es nur bei zwei Rechten: dem Recht auf Notwegrente und dem auf Überbaurente. Beide entstehen kraft Gesetzes und sind grundsätzlich nicht eintragbar. Das Gesetz behandelt sie im übrigen wie Reallasten,[17]) bei denen allerdings zu beachten ist, daß sie subjektiv-dingliche Natur haben und deshalb nur mit dem Grundstück, zu dem sie gehören, übertragen werden können. Soweit beide Rechte dem Grundbuch fremd sind, kann nach dem oben Gesagten auch der translative Erwerb nicht geschützt werden. Nach ausdrücklicher Gesetzesbestimmung bedarf es aber der Eintragung in das Grundbuch, wenn die Höhe der Rente vertragsmäßig festgesetzt wird und diese Festsetzung Wirkung gegen Dritte haben soll. Ist dies geschehen, so wird § 892 zur Anwendung gelangen müssen.[18]) Sein Schutz erstreckt sich darauf, daß die Rentenberechtigung in der eingetragenen Höhe garantiert wird, für ihr Bestehen bedarf es ja einer solchen Garantie an sich nicht.

Eine Schwierigkeit kann sich insofern ergeben, als die Rentenberechtigung erlischt, wenn der sie erzeugende Zustand — Grenzüberbau oder Notweg — in Wegfall kommt. Ob auch in diesem Falle hinsichtlich der in vertragsmäßig festgesetzter Höhe eingetragenen Rente § 892 angewendet werden darf, kann zweifelhaft erscheinen. In der Literatur sind beide Ansichten vertreten.[19]) Richtig erscheint eine Bejahung der Anwendbarkeit; sie auszuschließen hätte es einer ausdrücklichen Gesetzesbestimmung bedurft, eine solche ist aber im Gegensatz zu § 1028 Abs. 2 hier nicht gegeben. Jene Vorschrift analog anzuwenden, ist nicht zulässig, da es sich in § 1028 Abs. 2 ganz zweifellos um eine Ausnahmebestimmung handelt.

Durch die Worte des Gesetzes ist die Auffassung ausgeschlossen, daß eine Person des Schutzes der Publizität teilhaftig werden könne, die in nur persönliche Beziehungen zu

---

[17]) Vgl. hierzu Oberneck S. 644.

[18]) Fuchs S. 153; Staudinger S. 233.

[19]) Wie der Text Staudinger S. 233; and. M. Turnau-Förster S. 388 (ohne Begründung); wohl auch Biermann S. 112.

einem Grundstück tritt. Solche Rechte obligatorischer Art sind inbesondere der Anspruch aus einem Kaufvertrag, das persönliche Vorkaufsrecht und andere. Hierher gehören auch die Rechte des Mieters und des Pächters eines Grundstücks. Allerdings erhalten diese Personen durch die Besitzüberlassung des Grundstücks eine besonders gesicherte Stellung nicht nur gegenüber Dritten (aus dem Besitzschutze heraus) sondern auch gegenüber dem Grundstückseigentümer. Die sich ergebende Rechtsposition kommt einer dinglichen Sicherung sehr nahe; die Systematik des Gesetzbuchs bezeichnet und behandelt sie aber trotzdem nicht als Recht an dem vermieteten oder verpachteten Grundstück. Ihr Erwerb steht daher nicht unter § 892.[20])

Nur ein einziges obligatorisches Recht ist es, dem das Gesetz unter Durchbrechung des von ihm selbst aufgestellten Grundsatzes den Schutz des öffentlichen Glaubens zuteil werden läßt. In § 1138 ist ausdrücklich bestimmt, daß auch für die Forderung, für welche auf einem Grundstück eine Verkehrshypothek lastet, § 892 gelten solle. Die Ausdehnung der Publizität auf dieses rein persönliche Recht rechtfertigt sich aus dem Bedürfnisse des Realkredits; eine entsprechende Regelung hatte schon das bisherige preußische Recht.[21])

Soweit es sich nicht um die Forderung selbst, sondern um die Zinsen derselben, um Kosten und Nebenforderungen handelt, tritt die grundsätzliche Regelung des § 892 wieder in Kraft; die Übertragung dieser Ansprüche genießt den Publizitätsschutz also nicht. Das Gleiche gilt nach §§ 1107 und 1200 für die Einzelleistungen der Reallast und der Rentenschuld.

§ 8.

Der Rechtserwerb.

Die Worte des Gesetzes, daß, wer ein Grundstücksrecht „erwerbe", den Schutz des Grundbuches genießen solle, sind schon oben dahin erklärt, daß in ihnen nicht von dem Erfolge des Erwerbes, sondern von der Erwerbshandlung die Rede ist. Hierauf ist näher einzugehen. Vorausbemerkt sei, daß, wenn im folgenden der Kürze halber von einem „Erwerbe"

---

[20]) Gierke S. 329 Anm. 117; Oberneck S. 380; Fuchs S. 153; and. M. Cosack § 180 IV.

[21]) Mot. Bd. 3 S. 206.

gesprochen ist, auch hier dieser Ausdruck auf den Erwerbsakt und nicht auf dessen Folgen angewendet ist.

Die Erwerbshandlung kann in doppelter Weise erfolgen.[1]) Einmal ist es möglich, daß ein nach Angabe des Grundbuchs Berechtigter das im Buche als selbständig ihm zustehend eingetragene Recht einem anderen überträgt: translativer Erwerb; dann besteht aber auch die Möglichkeit, daß das Recht erst als solches neu geschaffen werden muß, um erworben werden zu können, daß es also erst mit dem Erwerbe als besonderes Recht entsteht: konstitutiver Erwerb. Für die rechtliche Behandlung macht das Gesetz zwischen beiden Erwerbsarten keinen Unterschied. Naturgemäß besteht aber insofern eine Verschiedenheit, als dem konstitutiven Erwerber eines Rechts dessen Bestand nicht garantiert werden kann, da es ja erst begründet wird,[2]) während der translative Erwerber auch hinsichtlich dieser Tatsache sich auf das Grundbuch verlassen kann. Ferner kommen beide Erwerbsarten nicht für alle Grundstücksrechte gleichmäßig in Anwendung. Die Möglichkeit eines translativen Erwerbs ist ausgeschlossen für die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, den Nießbrauch an einem Grundstück und den an einem Grundstücksrecht, nach ausdrücklicher Gesetzesbestimmung in §§ 1092 und 1059, 1068. Die Überlassung der Ausübung des Rechts, die nach den genannten Gesetzesstellen gestattet ist, hat nur obligatorische Bedeutung. Derjenige, der das Recht zur Ausübung erhält, kann sich, da es sich nicht um einen Erwerb im dinglichen Sinne handelt, nicht auf das Grundbuch berufen.[3]) Ein konstitutiver Erwerb des Eigentums ist wegen der Natur dieses Rechtes unmöglich.[4]) Für die übrigen in Frage kommenden Rechte ist zu bemerken, daß bei Grunddienstbarkeiten, dem subjektiv-dinglichen Vorkaufsrecht und Reallasten dieser Art der translative Erwerb nur zugleich mit dem des Eigentums am herrschenden Grundstück erfolgen kann.

Der Erwerb muß vollendet sein. Nur derjenige kann sich auf § 892 berufen, in dessen Person ein (konstitutiver oder translativer) Erwerb vor sich gegangen ist. Alle diejenigen Momente, an die das Gesetz den Erwerbserfolg knüpfen würde, wenn der Verfügende tatsächlich berechtigt wäre, müssen auch hier vorhanden sein, wenn es sich darum handelt, die rechtsbegründende Kraft des Grundbuchs in Wirksamkeit treten zu lassen. Ist dies

---

[1]) Vgl Dernburg, Pand. S. 184 f.
[2]) Vgl. oben S. 25.
[3]) Fuchs S. 315.
[4]) Vgl. den Wortlaut des § 873.

nicht der Fall, so kann § 892 nicht in Anwendung treten.[5]) Unter der Publizität stehen demnach insbesondere nicht die Abmachungen, die dem Erwerb vorausgehen und ihn erst vorbereiten; in gleicher Weise ist § 892 aber auch ausgeschlossen, wenn der Erwerb zwar schon begonnen, doch noch nicht vollendet ist.

Die Tatsachen, welche nach geltendem Rechte den (rechtsgeschäftlichen) Erwerb eines Grundstücksrechts darstellen, sind grundsätzlich Einigung und Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Bevor diese beiden Akte nicht erfolgt sind, kann von einem Erwerb des Rechtes nicht gesprochen werden. Ob die Einigung oder die Eintragung zuerst erfolgt, ist gleichgültig; beides ist möglich, der Regelfall ist der, daß die Einigung vorangeht. Trotzdem die Eintragung in das Grundbuch ein richterlicher Akt ist, auf dessen Vornahme oder Nichtvornahme die Parteien nach Stellung des Antrages bezw. Bewilligung der Eintragung keinen direkten Einfluß haben, ist sie doch für den Rechtserwerb der Einigung vollkommen gleichwertig. Erst mit dem Augenblick der Eintragung tritt daher der Schutz des § 892 in Kraft.

Von der Regel des § 873, wonach sich eine Rechtsänderung im Rahmen des Buches vollziehen soll, bestehen mehrfach Ausnahmen, die dahin gehen, daß in gewissen Fällen eine Eintragung nicht erforderlich ist. Trotz ihres Fehlens tritt aber der Publizitätsschutz in Wirksamkeit, da ein rechtsgültiger Erwerb vorliegt.[6]) Die Ausnahmen liegen entweder in der Richtung, daß der Erwerber nicht eingetragen wird oder daß ein Erwerb sich vollziehen kann, ohne daß der Verfügende in das Grundbuch eingetragen ist. Zu der ersteren Gruppe gehört vor allem der Erwerb eines Briefpfandrechtes, das nach §§ 1154, 1192, 1199 durch bloße Zession und Übergabe des Briefes abgetreten werden kann. Hierfür gilt allerdings insofern eine Besonderheit, als der Schutz des § 892 für die subjektive Berechtigung des Verfügenden nur dann wirksam wird, wenn die Erklärung der Abtretung an ihn öffentlich beglaubigt ist. Im anderen Falle — arg. e contr. § 1155 — muß der Erwerber alle Einwendungen aus der Person seines Vormannes gegen sich gelten lassen.[7]) Ferner sind an dieser Stelle zu erwähnen die Fälle der §§ 1075 und 1287; in ihnen handelt es sich darum, daß an dem schuldrechtlichen Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks ein Nießbrauch oder ein

---

[5]) Neumann S. 698; Fuchs S. 153.

[6]) Fuchs S. 153; Staudinger S. 156; anders im früheren württembergischen und sächsischen Recht.

[7]) Staudinger S. 156; Ramdohr S. 359.

Pfandrecht besteht. Erfolgt die Übereignung (durch Auflassung und Eintragung der Eigentumsänderung), so tritt durch Surrogation das Grundstück an die Stelle der Forderung. Ohne Eintragung erwirbt dann der Nießbraucher oder Pfandgläubiger, geschützt durch den öffentlichen Glauben, ein Recht unmittelbar am Grundstücke.[8])

Auch bei der zweiten Gruppe von Ausnahmen ist in erster Linie auf das Briefpfandrecht zu verweisen. Wer hier, durch eine ununterbrochene Reihe von schriftlichen Abtretungserklärungen legitimiert, den Brief in Händen hat, steht für den Erwerb demjenigen völlig gleich, der direkt von einem eingetragenen Berechtigten erwirbt. Eine Versagung des Schutzes im Falle nicht öffentlich beglaubigter Abtretung gilt dem oben Gesagten entsprechend auch hier; sie bezieht sich auch auf die Einwendungen, die gegenüber nichteingetragenen Vormännern bestehen.

Ein weiterer Fall, in dem der Veräußerer oder Besteller nicht im Grundbuch eingetragen zu sein braucht, ist der, daß an Stelle des eingetragenen Erblassers die nicht eingetragenen Erben oder ein Testamentsvollstrecker oder Nachlaßpfleger ein Grundstücksrecht übertragen oder begründen.[9]) Für diesen Fall ist zu bemerken, daß der Dritte das Recht nur in dem Umfang erwirbt, wie es nach Angabe des Grundbuchs dem Erblasser zustand, bezw. nur dann, wenn dieser zu seiner Begründung berechtigt war. Der Schutz des § 892 hat nur die Bedeutung, daß die Berechtigung des Erblassers, so wie sie sich aus dem Grundbuch ergibt, garantiert wird.[10])

Ein vollendeter Rechtserwerb ist auch der bedingte oder befristete. Ein solcher ist beim Eigentum nicht möglich, da dessen Übertragung eine Auflassung erfordert und diese nach § 925 Abs. 2 ein actus legitimus ist. Für die übrigen Rechte hat ein bedingter Erwerb die Bedeutung, daß die Ausübung des Rechtes dem Erwerber noch nicht zustehen soll.[11]) Seine Person und der Inhalt des Rechtes sind schon fest bestimmt. Der Schutz des § 892 tritt daher mit dem Erwerb des Rechtes und nicht erst mit dem Eintritt der Bedingung oder Befristung ein.[12])

Daß der Erwerb einer Vormerkung nicht als bedingte Rechtsbestellung anzusehen ist,[13]) ist schon oben erörtert.

---

[8]) Staudinger S. 513; Fuchs S. 329.
[9]) § 41 GBO.
[10]) Oberneck S. 378; Staudinger S. 156.
[11]) Die Vorschrift des § 16 GBO. hat nur Ordnungscharakter.
[12]) Strohal, Urteilsrechtskraft S. 16f., 23 (150f., 157).
[13]) Fuchs S. 152.

§ 9.

Fortsetzung: Der Erwerb durch Rechtsgeschäft.

Die Bedeutung, welche das Vorliegen eines Rechtsgeschäfts für den Erwerb nach Maßgabe des § 892 hat, ist schon oben gewürdigt. Nicht weil der Rechtsübergang in dem Rechtsgeschäfte gewollt ist, vollzieht er sich; der Erwerbserfolg tritt vielmehr nur deshalb ein, weil durch das Vorliegen einer Reihe von Momenten, die den Tatbestand eines Rechtsgeschäfts ausmachen, die Kraft des öffentlichen Glaubens in Wirksamkeit treten und ihrerseits das Recht in der Person des Erwerbers begründen kann. Nicht causa proxima sondern causa remota ist das Rechtsgeschäft. Dazu sind noch Einzelheiten nachzutragen.

Unter einem Rechtsgeschäft versteht das Gesetz an dieser Stelle die unmittelbar auf die dingliche Wirkung gerichtete Willenserklärung.[1]) Der Erwerbsakt muß durch Rechtsgeschäft erfolgen; er selbst muß ein solches darstellen. Gleichgültig ist dagegen, ob die den Erwerb bildenden Handlungen deshalb vorgenommen werden, weil auf Grund eines vorausgegangenen (obligatorischen) Rechtsgeschäfts eine Verpflichtung hierzu besteht. Freilich wird in den meisten Fällen beides zusammentreffen, insbesondere wird, wenn die dingliche Seite des Erwerbs rechtsgeschäftlich ist, auch eine rechtsgeschäftliche Verpflichtung bestanden haben. Doch ist eine Übereinstimmung nicht notwendig. Die Verpflichtung zur Übertragung des Rechts kann sich unmittelbar aus dem Gesetz ergeben (z. B. aus §§ 812, 823), während es zur Vollziehung des Erwerbes der Vornahme des dinglichen Rechtsgeschäfts bedarf. Ferner ist hier als Beispiel zu erwähnen, daß über ein Grundstück ein Kaufvertrag abgeschlossen wird, vor der Auflassung aber der Käufer den Verkäufer beerbt. Der Käufer hatte dann zwar einen rechtsgeschäftlichen schuldrechtlichen Anspruch auf Übereignung, der Übergang selbst ist aber nicht durch Rechtsgeschäft, sondern kraft Gesetzes erfolgt. Dies gilt sogar dann, wenn er nur Miterbe ist. Der Käufer kann in diesem Falle von den übrigen Erben die Auflassung zu Alleineigentum an sich verlangen, genießt aber trotzdem nicht den Schutz des § 892.[2])

Konkurrieren zwei Erwerbsarten, so ist die früher erfolgte maßgebend. Wenn also in dem vorstehenden Beispiel der Erbfall erst eingetreten wäre, nachdem der Käufer durch die Auflassung

---

[1]) Planck S. 135.
[2]) Turnau-Förster S. 248.

(und Eintragung)[3]) das Eigentum erworben hatte, so ermangelt er nicht deshalb des Schutzes, weil er nachträglich der gesetzliche Rechtsnachfolger des Verkäufers geworden ist. Hieran wird auch dadurch nichts geändert, daß der Anspruch auf Grundbuchberichtigung, der vor der Übereignung gegenüber dem Erblasser bestand, nach seiner passiven Seite auf den Erben übergegangen sein würde. Nachdem die Publizität in Wirkung getreten ist, verhindert ihre absolute Wirkung die Geltendmachung des Berichtigungsanspruches.[4])

Das dingliche Rechtsgeschäft hat abstrakte Natur. Wenn auch eine causa besteht, so ist es doch für die Wirksamkeit des Vertrages vollkommen gleichgültig, welcher Art sie ist. Ihr Fehlen kann niemals die dingliche Wirkung beeinträchtigen, sondern nur obligatorische Folgen haben. Es ist deshalb nur logisch, wenn das Gesetz die Anwendung des § 892 nicht davon abhängig macht, ob der sich vollziehende Rechtserwerb entgeltlich oder unentgeltlich zustande gekommen ist. Solche Bestimmungen fanden sich noch in mehreren der früheren Partikulargesetzgebungen.[5]) Die jetzige, nur den dinglichen Vorgängen Rechnung tragende Regelung ist aus dem 1. Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuchs entnommen, sie wurde in der 2. Kommission anders lautenden Anträgen gegenüber unter Stimmengleichheit durch die Entscheidung der Stimme des Präsidenten beschlossen.[6]) Der Systematik des Gesetzes entspricht sie zweifellos besser als die gegenteilige.[7]) Die Frage, ob der Erwerb auf Grund entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfts sich vollzogen hat, ist aber nicht ohne alle Bedeutung. Sie hat nach § 816 (im Gegensatz zum 1. Entwurf) Einfluß auf die schuldrechtliche Haftung aus ungerechtfertigter Bereicherung.

Das Rechtsgeschäft des geltenden Liegenschaftsrechts ist die Einigung. Für den Rechtserwerb ist ihr zwar die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch gleichwertig, für die Frage

---

[3]) Einflußlos ist es, ob der Tod des Verfügenden nach der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch oder schon vorher erfolgt. Dies folgt aus § 130 (für die Anwendung dieses Paragraphen die herrschende Meinung). Genau genommen kommt es danach nicht auf den Augenblick der Auflassung, sondern auf denjenigen an, in dem die Bewilligung der Rechtsänderung beim Grundbuchamt eingeht. Wenn die Auflassung, wie in Preußen und der Mehrzahl der Bundesstaaten, nur vor dem Grundbuchamt erklärt werden kann, fallen beide Zeitpunkte zusammen; anders, wenn es sich um die formlose Einigung handelt.

[4]) Soergel, Rechtspr. 1908 S. 316.

[5]) Mot. Bd. 3 S. 211.

[6]) Prot. Bd. 3 S. 82.

[7]) Ramdohr S. 135.

nach dem Rechtsgeschäft hat diese dagegen nur die Bedeutung einer Rechtsbedingung. Die Einigung ist grundsätzlich formfrei; nur für die Übertragung des Eigentums, die Begründung und Übertragung des Erbbaurechts besteht eine Formvorschrift: sie muß in diesen Fällen bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor dem Grundbuchamt erklärt werden.

Die Folge des dinglichen Rechtsgeschäfts, soweit dasselbe zu einem Rechtserwerb führt, ist die Singularsukzession. Die „Verfügung" im Sinne des Gesetzes hat die Bedeutung, daß ein Erwerb nur hinsichtlich eines einzelnen Rechts vor sich gehen soll. Die Übertragung einer Gesamtheit von Rechten und Pflichten, eines Vermögens, durch einen einzigen Akt widerspricht der Natur der Verfügung; es handelt sich dabei zwar gleichfalls um ein Rechtsgeschäft, durch welches eine Rechtsänderung unmittelbar bewirkt wird, eine „Verfügung" nach dem Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs liegt jedoch nicht vor. Wenn das Gesetz im § 892 an die Vornahme eines Rechtsgeschäfts die dort bezeichneten Folgen knüpft, so kann es seiner ganzen Terminologie nach mit diesem Ausdrucke nur den Erwerb auf die sachenrechtliche „Verfügung" eines anderen hin meinen. Damit ist aller Erwerb von dem Schutze des § 892 ausgeschlossen, der nicht durch Einzelübertragung sich vollzieht,[8]) — auch dann, wenn er auf Rechtsgeschäft aufbaut. Allerdings wird der Erwerb einer Vermögensgesamtheit in der Regel kraft Gesetzes erfolgen; ein rechtsgeschäftlicher Erwerbsakt widerspricht aber nicht dem Wesen der Gesamtnachfolge. Als ein Fall, in dem ein Gesamterwerb auf ein Rechtsgeschäft hin erfolgt, ist insbesondere die testamentarische Erbfolge zu nennen. Bei ihr vollzieht sich allerdings der Anfall der Erbschaft, also der Erwerbsakt, kraft Gesetzes, die Berufung zur Erbfolge beruht dagegen auf dem Willen des Erblassers. Der Erfolg der Rechtsnachfolge tritt — das Recht des Erblassers vorausgesetzt — so ein, wie er gewollt ist; es handelt sich deshalb, trotzdem die Willenserklärung nur mittelbar auf die Herbeiführung des rechtlichen Erfolgs gerichtet ist, um einen rechtsgeschäftlichen Erwerb.

Auf gleicher Stufe steht der Erbvertrag; ferner gehört hierher die Regelung des ehelichen Güterstandes durch Ehevertrag und der sich daran anschließende Erwerb als Gesamtgut. Endlich ist an dieser Stelle an den Übergang des Vermögens einer juristischen Person an eine andere nach §§ 304, 306 HGB. zu erinnern.

---

[8]) Staudinger S. 158; Planck S. 136; and. M. für das schweizerische Recht Wieland S. 582.

Alle diese Erwerbsarten genießen als universale den Schutz des § 892 nicht; dagegen ist die Vermögensübernahme nach § 419 BGB. abweichend zu behandeln.[9]) Nur das Kausalgeschäft ist hier auf einen Übergang des Vermögens in seiner Gesamtheit gerichtet; die dingliche und die obligatorische Seite des Erwerbs fallen aber auseinander. Der dingliche Übergang erfolgt durch Einzelübertragung jedes einzelnen Vermögensbestandteils. Deshalb genießt der Erwerber den Schutz des öffentlichen Glaubens, soweit er mit dem Vermögen ein Grundstücksrecht erworben hat. Demgegenüber läßt sich nicht darauf hinweisen, daß auch alle Verbindlichkeiten mit übertragen seien, daß demnach auch gegen den Erwerber aus der ihm günstigen Grundbuchunrichtigkeit der Berichtigungsanspruch gegeben sei. Dieser Anspruch mag allerdings mit übergegangen sein, für den Erwerb des Grundstücksrechts hat er aber keine Bedeutung. Der Vorschrift des § 419 gegenüber ist § 892 lex specialis, sein Schutz macht daher die aus jenem Paragraphen sich ergebende Verpflichtung illusorisch. Der Übernehmer des Vermögens kann sich deshalb wie jeder andere Erwerber auf den Inhalt des Grundbuchs verlassen. Die Vermögensübernahme nach Handelsrecht (§ 25 HGB.) ist ebenso zu behandeln. — Für den Erwerb auf Grund Erbschaftskaufes gilt grundsätzlich das gleiche; Besonderheiten bestehen insofern, als dem Erbschaftskäufer nur die rechtliche Stellung des Erblassers garantiert wird und als nach § 2030 gegenüber der Erbschaftsklage eine Berufung auf § 892 unzulässig ist.[10])

Einen rechtsgeschäftlichen Erwerb im Sinne des § 892 stellt auch die Aneignung eines derelinquierten Grundstücks nicht dar; der Fiskus, der von seinem Okkupationsrechte Gebrauch macht, kann sich daher nicht auf den öffentlichen Glauben berufen.[11])

Die Abgabe der Willenserklärung, welche in der Einigungserklärung enthalten ist, kann nach § 894 ZPO. durch ein Urteil ersetzt werden, das die Verpflichtung zur Abgabe ausspricht.[12]) Ist ein solches Urteil rechtskräftig geworden, so gilt die Erklärung als abgegeben. Nach ausdrücklicher Vorschrift des § 898 ZPO. soll auch in diesem Falle — also über sein eigentliches Anwendungsgebiet hinaus — der öffentliche Glaube zur An-

---

[9]) Staudinger S. 158; Planck S. 136; Oberneck S. 381; Goldmann-Lilienthal Bd. 2 S. 294; Maenner S. 44; and. M. Biermann S 83; Turnau-Förster S. 248; Predari S. 165.

[10]) Kuhlenbeck Bd. 2 S. 521.

[11]) Staudinger S. 286.

[12]) Für die Bestellung oder Übertragung eines Briefpfandrechtes ersetzt die Wegnahme des Briefes durch den Gerichtsvollzieher seine Übergabe (§ 897 ZPO.).

wendung gelangen. Fuchs will dies auf den Fall beschränken, daß die Verpflichtung zur Abgabe der Auflassungs- oder sonstigen Einigungserklärung auf Rechtsgeschäft beruhe.[13]) Diese Einschränkung ist aber unrichtig; sie beruht auf einer Verwechslung des Kausalgeschäftes und des dinglichen Überganges. Nach der Ansicht von Fuchs dürfte z. B., wenn der Beklagte, der zur Abgabe der Auflassungserklärung verurteilt wird, hierzu auf Grund der Vorschriften über unerlaubte Handlungen verpflichtet ist, der öffentliche Glaube keine Anwendung finden. Gerade in diesem Falle erscheint es aber dringend erforderlich, den Schutz zu gewähren. — Dagegen wird nach dem oben Ausgeführten dahin eine Einschränkung stattzufinden haben, daß nur dasjenige Urteil unter § 892 steht, welches eine „Verfügung" im Sinne des Gesetzes ersetzen soll.

Während die Fiktion der Erfüllung nach §§ 894 ff. ZPO. in dieser Weise den Schutz des § 892 genießt, gilt dies nicht von dem Rechtserwerb, der durch die eigentliche Zwangsvollstreckung vermittelt wird. Zu erwähnen ist hier vor allem der Erwerb einer Zwangshypothek (nach § 866 ZPO.) oder einer Arresthypothek (nach § 932). Die Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuches weicht hierin von derjenigen ab, die die Praxis des früheren Rechts als geltend erachtete, und welche auch diesen Erwerb geschützt sein ließ. Noch der erste Entwurf des Gesetzbuchs war dieser Auffassung gefolgt.[14]) Die geltende Rechtslage beruht auf den Beschlüssen der zweiten Kommission, die der Ansicht war, daß ein praktisches Bedürfnis für die Ausdehnung des Schutzes auf diese beiden Erwerbsarten nicht bestehe. So wie das heutige Recht, hatte schon das allgem. Landrecht den Erwerb geordnet.[15]) — Daß die Weiterübertragung einer durch Arrestvollziehung oder Zwangsvollstreckung erworbenen Hypothek unter § 892 steht, bedarf keiner Ausführung.[16])

Weitere Arten des Rechtserwerbs im Wege der Zwangsvollstreckung stellen die Pfändung und Überweisung eines schon bestehenden Grundpfandrechts nach §§ 829 und 830, 835—837 ZPO. dar. Auch sie werden nicht geschützt. Wenn Fuchs[17]) behauptet, bei Überweisung einer bestehenden Hypothek im Wege der Zwangsvollstreckung gelte § 892, insoweit es sich um das objektive Bestehen der in Frage stehenden Hypothek handle,

---

[13]) Fuchs S. 153.
[14]) Mot. Bd. 3 S. 213 f.
[15]) ALR. I, 10 § 8.
[16]) Staudinger S. 157; Fuchs S. 153.
[17]) S. 154.

so läßt sich hierfür ein Stützpunkt im Gesetz nicht finden. Vor allem kann nicht auf § 1155 Satz 2 verwiesen werden. Allerdings ist dort gesagt, daß für die Gewährung des Publizitätsschutzes hinsichtlich des Erwerbsaktes ein gerichtlicher Überweisungsbeschluß einer öffentlich beglaubigten Abtretungserklärung gleichstehe. Dieser Satz bezieht sich aber nur auf solche Überweisungsbeschlüsse, die innerhalb der Reihe von Abtretungserklärungen den Erwerb vermittelt haben, nicht aber auf denjenigen, der den in Frage stehenden Erwerb unmittelbar begründet. Eine Berufung auf § 892 kommt demjenigen, dem die Hypothek überwiesen ist, nur insofern zu, als er geltend machen kann, seinem Schuldner habe beim Erwerbe der öffentliche Glaube zur Seite gestanden.

Im Gegensatz hierzu steht die Berechtigung dessen, der durch Rechtsgeschäft ein Pfandrecht an einer Hypothek erworben hat. Läßt er sich die verpfändete Hypothekenforderung abtreten oder zieht er sie ein (§§ 1282, 1291), so kann er sich auf das Bestehen der im Grundbuch eingetragenen verlassen. Es beruht dies einfach darauf, daß ihm schon beim Erwerb des Pfandrechts § 892 zur Seite stand, und daß die jetzt erfolgende Überweisung sich nur auf diesem ihm durch den Verpfändungsvertrag eingeräumten Recht aufbaut.[18])

Ein Schutz durch § 892 tritt dort nicht ein, wo der Erwerb sich nicht durch Rechtsgeschäft, sondern durch einen autoritativen Akt des Staates vollzieht. Dies ist nach Reichsrecht besonders der Fall beim Erwerbe eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung. Die hier vor sich gehende Übereignung ist kein nach privatrechtlichen Vorschriften zu würdigender Kaufvertrag mit gleichzeitiger Eigentumsübertragung, der Zuschlag wird vielmehr von dem Staatsbeamten in öffentlichrechtlicher Funktion vorgenommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs, der nach früherem Recht hier allgemein als geltend angesehen wurde,[19]) ist daher ausgeschlossen. Um den Ersteher zu schützen, bedurfte es besonderer Vorschriften, die in §§ 91, 52 ZVG. getroffen sind. Danach bleiben, wenn nicht nach § 49 ZVG. etwas anderes vereinbart ist, durch den Zuschlag nur diejenigen Rechte bestehen, welche bei der Feststellung des geringsten Gebotes berücksichtigt sind und nicht durch Zahlung zu decken sind. Ohne Einfluß ist es, ob der Ersteher hinsichtlich des Bestehens anderer Rechte nicht in gutem Glauben ist.

Weitere Erwerbsarten durch Hoheitsakt des Staates sind der Erwerb durch Enteignung und der im Wege agrarrechtlicher

[18]) Fuchs S. 154.
[19]) vgl. die Zitate bei Gierke S. 331.

Auseinandersetzung. Die Regelung dieser Materien ist nach Art. 109, 113 EG. der Landesgesetzgebung überlassen. Nur die Enteignung für Zwecke des Festungswesens, der Telegraphen und der Eisenbahnen von besonderer Wichtigkeit für die Landesverteidigung ist reichsrechtlich geregelt.[20]) Für alle diese Gebiete gilt § 892 nicht; regelmäßig ist aber gesetzlich bestimmt, daß mit dem Eigentumserwerb die auf dem erworbenen Grundstück ruhenden Belastungen erlöschen sollen.

Endlich ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, daß ein Rechtserwerb kraft Gesetzes nicht unter § 892 fällt. Es gehören hierher insbesondere der Erwerb durch Erbgang, der Erwerb ehemännlicher Nutznießung durch die Eheschließung, ferner der Übergang des Vermögens einer aufgelösten juristischen Person an den Fiskus. Alle diese Fälle enthalten einen Erwerb im Wege der Gesamtnachfolge und würden auch aus diesem Grunde nicht unter § 892 stehen. Das zeigt sich insbesondere dann, wenn an die Stelle des gesetzlichen Überganges ein rechtsgeschäftlicher tritt. Zu den oben schon genannten Beispielen kommt hier noch der Fall, daß durch das Statut einer juristischen Person bestimmt werden kann, an wen das Vermögen bei der Auflösung fallen soll.

Einen Fall gesetzlichen Einzelerwerbes stellt der Übergang einer durch Hypothek gesicherten Forderung durch Leistung eines andern als des persönlichen Schuldners dar. Auch er würde den Schutz des Grundbuchs entbehren, wenn nicht durch § 1138 mit § 893 eine anderweite Regelung getroffen wäre.

§ 10.

Der gute Glaube.

Die bisherigen Erörterungen dieses Kapitels hatten sich mit den sachlichen Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 892 beschäftigt; nur insofern hatte als persönliche Voraussetzung eine Eigenschaft des Erwerbers Erwähnung gefunden, als dieser ein Dritter sein mußte. Zu diesen Umständen äußerlicher Art, welche in ihrer Zusammenfassung eine Bedingung für das Inwirksamkeittreten der rechtsbegründenden Kraft des Grundbuchs bilden, kommt aber noch ein Moment innerlicher Natur hinzu. Das ganze materielle Öffentlichkeitsprinzip setzt als Ausfluß des

[20]) Gesetz betr. die Beschränkung des Grundeigentums in der Umgegend von Festungen v. 21. 12. 1871; Telegraphenwegegesetz v. 18. 12. 1899; Art. 41 RV.

höheren Prinzips eines Schutzes mangelnder menschlicher Erkenntnisfähigkeit voraus, daß derjenige, der diesen Schutz für sich in Anspruch nimmt, dem vom Gesetz aufgestellten Rechtsreflektor gefolgt ist. Voraussetzung für die Anwendung des § 892 ist, wie man sich mit anderen Worten auszudrücken pflegt, der „gute Glaube" des Erwerbers.

Die formelle Seite der Öffentlichkeit des Grundbuchs gewährt einem jeden Interessenten die Möglichkeit, das Grundbuch einzusehen und sich daraus die erforderlichen Kenntnisse über die rechtliche Lage des Grundstücks zu verschaffen. Das Gesetz erwartet daher auch von ihm, daß er von dieser Befugnis Gebrauch macht,[1]) wenn er in rechtsgeschäftliche Beziehungen zu diesem Grundstücke treten will. Hat der Erwerber unterlassen, sich aus dem Grundbuche zu informieren, so kann er sich mit der Unkenntnis der Bucheintragungen nicht entschuldigen.[2]) Dagegen wird auf der anderen Seite das Vertrauen auf die Angaben des Grundbuchs belohnt: zugunsten des Gutgläubigen gelten sie als richtig.

Der Ausdruck „guter Glaube" enthält eine Ungenauigkeit, jedenfalls entspricht er in dem hier gemeinten Sinne nicht dem Sprachgebrauch.[3]) Während nach dem letzteren daran zu denken wäre, daß ein Vertrauen, ein positives Überzeugtsein von der Richtigkeit der Grundbuchangaben Voraussetzung für den Grundbuchschutz sei, ist gerade das Gegenteil der Fall. Der „gute Glaube" ist ein negativer Begriff, eine negative Voraussetzung des § 892. Dieser Gedanke gelangt im Gesetze klar zum Ausdruck; der Erwerber wird geschützt, „es sei denn, daß die Unrichtigkeit des Grundbuches ihm bekannt ist". In diesem Falle, den das Gesetz wie eine Ausnahme hinstellt, tritt der Schutz nicht ein, sonst immer. Anstatt zu sagen: „der gute Glaube wird geschützt", müßte man daher sagen: „der böse Glaube schließt den Schutz aus".

Der gute Glaube, um bei diesem kurzen und nach diesen Ausführungen nicht mehr mißverständlichen Ausdruck zu bleiben, umfaßt zwei Momente, ein objektives (die Unrichtigkeit des Buches) und ein subjektives (die Unkenntnis hiervon). Die objektive Seite liegt darin, daß der Inhalt des Grundbuchs mit der wirklichen Rechtslage nicht übereinstimmt. Es kommt also auf die Beantwortung der Frage an, was Inhalt des Grundbuchs ist. Die eingehende Erörterung hierüber soll an anderer Stelle

---

[1]) Mot. Bd. 3 S. 212.
[2]) Planck S. 137.
[3]) Ramdohr S. 117; Endemann S. 244.

gebracht werden; hier mag nur betont werden, daß sie zu dem Resultat führt, daß alle Eintragungen und Vermerke, die sich überhaupt im Buche befinden, dazu gehören. Alles, was aus dem Grundbuch ersichtlich ist, ist sein Inhalt. Der Erwerber braucht sich nur um diesen Grundbuchinhalt zu bekümmern; Rechtsverhältnissen und -beziehungen, die nicht ins Grundbuch gehören, braucht er nicht nachzuforschen; kennt er sie, so schadet ihm dies Wissen in dinglicher Beziehung nicht. Das gilt insbesondere auch von obligatorischen Beziehungen seines auctors dritten Personen gegenüber.[4]) Zum Grundbuchinhalt gehören ferner nicht die Grundakten, es sei denn, daß in zulässiger Weise in einer Eintragung auf sie Bezug genommen ist. Eintragungsbewilligungen oder -anträge, die dem Grundbuchamte vorliegen und noch der Erledigung harren, braucht der Erwerber nicht einzusehen; aber selbst wenn er solche kennt, die seinem Rechtserwerb ungünstig sind, braucht er sie, wenn etwa sein Recht versehentlich vor jenen eingetragen ist, nicht gegen sich gelten zu lassen.[5]) Voraussetzung ist dabei natürlich, daß das dingliche Recht, das ihm entgegenstehen würde, noch nicht zur Entstehung gelangt ist, oder daß sich der Übergang des von ihm erworbenen Rechts nicht schon an einen andern vollzogen hat. In diesem Falle würde, da ja das Grundbuch für die dinglichen Rechtsverhältnisse des Grundstücks Erkenntnisquelle sein soll, eine Unrichtigkeit des Grundbuchs vorliegen.

Eine Ausdehnung erfährt der Begriff des Grundbuchinhalts für die Frage nach dem guten Glauben insofern, als nach § 1140 der Erwerber eines Briefpfandrechtes außer den Angaben des Grundbuches auch die des Briefes gegen sich gelten lassen muß. Der Inhalt des Briefes ist in dieser Hinsicht also dem Grundbuchinhalt gleichgestellt. Für den Schutz, den § 892 gewährt, greift diese Gleichstellung aber nicht Platz.

Das subjektive Moment des guten Glaubens liegt darin, daß der Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht kennt. Während das Gesetzbuch in sonstigen Fällen, in denen der mangelnden Erkenntnisfähigkeit ein Schutz geboten wird, häufig dem Kennen der Unrichtigkeit des Reflektors das Kennenmüssen gleichwertig an die Seite stellt, ist dies hier nicht der Fall. Nur derjenige ist des Schutzes des § 892 unteilhaftig, der positiv die Unrichtigkeit kennt; wer aus Fahrlässigkeit — und mag sie noch so groß und frivol sein — keine Kenntnis davon erlangt, genießt wie jeder andere den Schutz. Den Angaben des

---

[4]) Turnau-Förster S. 263.
[5]) Turnau-Förster S. 200 f.; Biermann S. 85.

Grundbuchs kann der Erwerber das vollste Vertrauen schenken; er braucht ihnen gegenüber keine Nachforschungen anzustellen. Über die Herleitung der Kenntnis hat das Gesetz jetzt keine besonderen Vorschriften mehr. Der erste Entwurf hatte bestimmt, daß Gegenstand der Kenntnis die Tatsachen seien, aus denen sich die Unrichtigkeit des Grundbuchs ergebe. Nach mehrfachen Abänderungsanträgen gelangte man zu der jetzigen Fassung.[6]) Danach kann die Kenntnis der Unrichtigkeit einmal darin liegen, daß der Erwerber nur von der Nichtübereinstimmung Kenntnis erhalten hat, ohne daß er die sie erzeugenden Tatsachen zu kennen braucht; ferner ist es auch möglich, daß der Erwerber aus derartigen tatsächlichen Umständen Rückschlüsse auf die Unrichtigkeit gezogen hat. Auf der anderen Seite braucht die Kenntnis einer Tatsache, die zur Unrichtigkeit des Grundbuchs führt, nicht unbedingt als Kenntnis dieser Folge angesehen zu werden. Dem Laien kann es nicht zugemutet werden, aus den ihm vorliegenden Tatsachen die richtigen juristischen Schlüsse zu ziehen. Ein error iuris, der ihn veranlaßt, aus einer derartigen Tatsache nicht die Unrichtigkeit des Grundbuchs zu folgern, muß ihm daher unschädlich sein, denn die Publizität des Grundbuchs hat ja — wie oben gezeigt — gerade den Zweck, den Widerstreit zwischen Tatsachen und juristischen Folgerungen zu mildern.

Immerhin gibt es zwei Fälle, in denen das Gesetz der positiven Kenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs das Kennen einer anderen Tatsache, aus der jene Unrichtigkeit sich herleitet, gleichstellt. Der eine Fall ist die Anfechtung (im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Anfechtungserklärung hat insofern rückwirkende Kraft, als die angefochtene Willenserklärung von vornherein nichtig wird. Wer hinsichtlich einer Erklärung wußte, daß sie angefochten werden könne, wird, wenn die Anfechtung tatsächlich erfolgt, nach § 142 BGB. ebenso behandelt wie einer, der die Nichtigkeit kennt.[7]) Auf der anderen Seite gilt nach § 23 Abs. 2 ZVG. die Kenntnis davon, daß ein Antrag auf Einleitung der Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung gestellt ist, der Kenntnis von der erfolgten Beschlagnahme des Grundstücks gleich.[8])

Wie schon am Eingang hervorgehoben ist, kann ein Erwerb nach Maßgabe des Grundbuchs nicht erfolgen, soweit der Erwerber bösgläubig ist. Eine derartige Ausschließung der Publi-

---

[6]) Mot. Bd. 3 S. 221; Prot. Bd. 6 S. 222.
[7]) Biermann S. 85; Staudinger S. 161; Planck S. 139.
[8]) Staudinger S. 161.

zitätswirkung tritt aber nur insofern ein, als die Bösgläubigkeit sich auf einen bestimmten Punkt bezieht. Nicht Kenntnis der Unrichtigkeit überhaupt ist der böse Glaube, sondern der Unrichtigkeit in den Rechtsbeziehungen, für welche der Schutz des öffentlichen Glaubens im Einzelfalle beansprucht wird.[9]) Subjekt des bösen Glaubens ist der Erwerber (nach der in § 8 gegebenen Begriffsbestimmung). Erwerben mehrere Personen zur gesamten Hand, so schadet es für den Erwerb aller, wenn auch nur ein einziger bösgläubig ist.[10])

Die einzige positive Voraussetzung, welche der gute Glaube enthält, ist die, daß der Erwerber den Willen gehabt hat, nach den Angaben des Grundbuchs zu erwerben. Damit soll nicht gesagt werden, daß er den Grundbuchinhalt gekannt haben müsse — dies ist ebensowenig erforderlich wie, daß er von der Befugnis des § 11 GBO. Gebrauch gemacht und das Grundbuch eingesehen hat. Hat er sich aber beim Erwerbe, ohne sich um das Grundbuch zu bekümmern, auf das verlassen, was sein Geschäftsgenosse von dem zu erwerbenden Recht behauptet hat, hat er also den ausgesprochenen Willen gehabt, nach Maßgabe anderer Angaben als der des Grundbuchs zu erwerben, so kann er sich nicht nachträglich auf den ihm günstigeren Grundbuchinhalt stützen.[11])

Für den Erwerb durch Stellvertreter gelten die Vorschriften des Allgemeinen Teils. Bei der Stellvertretung in der Erklärung kommt nicht der gute Glaube des Vertreters (Boten), sondern der des Geschäftsherrn in Frage. Bei der Vertretung im Willen ist zu unterscheiden zwischen gesetzlicher und gewillkürter Vertretung. Bei der ersteren kommt es stets nur auf den guten Glauben des Vertreters an; dasselbe gilt grundsätzlich für den gewillkürten Vertreter. Nur dann, wenn der Bevollmächtigte an bestimmte Weisungen seines Vollmachtgebers gebunden ist, kommt neben seinem guten Glauben auch derjenige des Vertretenen in Betracht. Haben mehrere Personen Gesamtvertretung, so gilt dasselbe, was oben von Personen, die in einem Gesamthandsverhältnis stehen, gesagt ist.[12])

Erfolgt der Erwerb durch eine Mittelsperson, die nicht als Vertreter handelt, so liegt nach dem Sinne des Gesetzes nicht ein einziger Erwerb, sondern mehrere Erwerbsakte vor. Ist das Recht von dem Mittler gutgläubig erworben, so hat — wie

---

[9]) Planck S. 138.
[10]) RG. Bd. 9 S. 143.
[11]) Mot. Bd. 3 S. 213; Staudinger S. 163; RG. Bd. 61 S. 195 ff.; and. M. Turnau-Förster S. 250.
[12]) Oberneck S. 389.

unten zu zeigen ist — dieser Erwerb absolute Wirkung; von ihm erwirbt der dritte Erwerber auch dann vollwirksam, wenn er weiß, daß jener von einem Nichtberechtigten erworben hat. War der Mittler bösgläubig gewesen, so kommt es auf die Gutgläubigkeit seines Nachfolgers an. Ein böser Glaube liegt bei diesem nur dann vor, wenn er nicht nur wußte, daß sein Gewährsmann vom Nichtberechtigten erworben hatte, sondern auch, daß jener bösgläubig gewesen war.[13])

Mala fides superveniens non nocet; wer das Recht gutgläubig erworben hat, nachträglich aber das mangelnde Recht seines auctors zu der Verfügung erfährt, wird trotzdem geschützt.[14]) Sehr wichtig ist daher die Frage, bis zu welchem Zeitpunkt der gute Glaube vorhanden sein muß. Das preußische Recht erklärte die Vollendung des Rechtserwerbs, d. h. grundsätzlich die Eintragung, für maßgebend[15]) Der erste Entwurf hatte sich dem angeschlossen; überwiegende Interessen des Verkehrs ließen aber nachträglich von einer solchen Regelung Abstand nehmen. Insbesondere erschien der erwähnte Zeitpunkt deshalb nicht geeignet, weil die Parteien auf den Akt der Eintragung keinen direkten Einfluß haben, ja von ihrem genauen Zeitpunkt regelmäßig überhaupt keine Kenntnis erhalten. Das Gesetzbuch hat deshalb für den Erwerb, wenn er eine Eintragung erfordert, den Augenblick, in welchem der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt eingeht, für maßgebend erklärt (den Zeitpunkt der Einigung dann, wenn diese der Eintragung nachfolgt). Das Gesetz hat gerade diesen Zeitpunkt gewählt, weil einerseits mit der Stellung des Antrages die formlose Einigung an die Öffentlichkeit gelangt, andererseits mit der Auflassung der Antrag verbunden zu werden pflegt.[16]) Für die Auflassung ergeben sich hierbei Schwierigkeiten, wenn dieselbe nicht vor dem Grundbuchamt, sondern vor einem Notar erfolgt. Man wird auch in diesem Falle, trotz der sich ergebenden praktischen Nachteile dem Wortlaut des Gesetzes folgen müssen und den Eingang des Eintragungsantrages für maßgebend erachten müssen.[17]) Vollzieht sich der Erwerb ohne Eintragung, so ist mangels anderer Regelung die Vollendung des Erwerbes maßgebend. Eine Besonderheit gilt für die Briefpfandrechte. Da zu ihrem Erwerbe außer Einigung und schriftlicher Zession

---

[13]) Turnau-Förster S. 267.
[14]) Oberneck S. 386.
[15]) RG. Bd. 38 S. 263.
[16]) Mot. Bd. 3 S. 221; Prot. Bd. 3 S. 79.
[17]) RG. Bd. 53 S. 87; and. M. Jeppe S. 203.

auch die Übergabe des Briefes erforderlich ist, so muß der gute Glaube bis zu diesem Zeitpunkte vorhanden sein.[18])

Für die Beweislast hinsichtlich des guten Glaubens ist zu bemerken, daß das Gesetz den Fall des bösgläubigen Erwerbs als eine Ausnahme hinstellt. Den Beweis für das Vorliegen dieser Ausnahme muß daher nach allgemeinen Grundsätzen derjenige führen, der ihr Vorhandensein behauptet, also derjenige, zu dessen Nachteil die Gewährung des Schutzes des § 892 gereichen würde.[19]) Es gilt das Prinzip freier Beweiswürdigung; deshalb kann z. B. der Richter, wenn der Beweispflichtige nur den Beweis dafür erbringt, daß der Erwerber außerordentlich frivol gehandelt haben müßte, wenn er die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht gekannt hätte, den bösen Glauben als erwiesen erachten.[20])

Zum Schluß ist zu bemerken, daß es für den bösgläubigen Erwerb eine Konvaleszenz gibt. Nach § 185 ist die Verfügung eines Nichtberechtigten wirksam, wenn sie mit Einwilligung des Berechtigten erfolgt. Die erfolgte Verfügung wird in den im Abs. 2 des genannten Paragraphen aufgeführten Fällen (besonders durch Genehmigung) vollwirksam. Dies gilt für das Grundbuchrecht ebenso wie für die übrigen Rechtsgebiete.[21])

§ 11.

Widerspruch, Vormerkung und Verfügungsbeschränkungen.

Neben den bisher erörterten Voraussetzungen macht das Gesetz die Gewährung des Schutzes der Publizität davon abhängig, daß kein Widerspruch in das Grundbuch eingetragen sei. Trotz des Wortlautes, den dieser Absatz des § 892 hat, bildet aber das Nichtvorhandensein eines Widerspruchs keine Voraussetzung im eigentlichen Sinne. Die Momente, die in den vorausgehenden Erörterungen als Voraussetzungen der Publizität behandelt sind, waren Tatsachen, die außerhalb des Grundbuchs lagen; hier handelt es sich dagegen um einen Mangel des Rechtsreflektors selbst. Der Erwerber soll auf das Grundbuch sich verlassen können, — dies gilt naturgemäß nur dann, wenn das Grundbuch nicht etwa selbst dies Vertrauen ausschließt. Ebenso

---

[18]) Staudinger S. 162.
[19]) Staudinger S. 162.
[20]) Oberneck S. 385; Planck S. 139.
[21]) Staudinger S. 155.

wie der Dritte sich nicht darauf berufen kann, daß ihm ein im Grundbuch eingetragenes Recht nicht bekannt geworden sei, so muß er auch einen Widerspruch gegen sich gelten lassen. Die Institution des Grundbuchs gewährt dem gutgläubigen rechtsgeschäftlichen Erwerber Schutz, — die Bedeutung dieser Erkenntnisquelle wird aber aufgehoben, wenn gegenüber der Publizität ein solches Sicherungsmittel wie der Widerspruch besteht. Der Widerspruch ist also keine negative Voraussetzung für die Gewährung des Öffentlichkeitsschutzes, sondern er enthält den Ausschluß des schon vorhandenen Schutzes.[1])

Seine Wirkungen im einzelnen entsprechen diesem seinem Charakter. Während die übrigen Voraussetzungen durch ihr Fehlen den öffentlichen Glauben überhaupt ausschließen, wird durch das Vorhandensein eines Widerspruchs die Publizität nur insofern beseitigt, als der eingetragene Widerspruch sich als begründet herausstellt. Fällt er dagegen nachträglich fort, so tritt die Kraft des Grundbuchs in vollem Umfang in Wirksamkeit.[2])

Zu bemerken ist, daß der Zeitpunkt, den § 892 für das Vorliegen des guten Glaubens als maßgebend festsetzt, nicht für das Eingetragensein eines Widerspruchs Bedeutung hat. Dafür ist vielmehr, da es sich nicht um den Ausschluß der Gewährung des Schutzes, sondern um eine Ausnahme von seiner Wirkung handelt, der Augenblick bestimmend, in dem der Erwerb vollendet ist.[3]) Eine Besonderheit ergibt sich aus § 1139 für die Buchhypothek. Ein Widerspruch wegen nicht gezahlter Darlehensvaluta, der binnen eines Monats nach der Eintragung der Hypothek eingetragen ist, hat dieselbe Wirkung, wie wenn er gleichzeitig mit der Hypothek eingetragen wäre.

§ 892 spricht nur davon, daß kein Widerspruch eingetragen sein dürfe. Seine Vorschrift gilt aber auch ohne ausdrückliche Erwähnung in gleicher Weise von dem Vorhandensein einer Vormerkung oder einer Vorrangseinräumung.[4])

Einen weiteren Fall, in dem eine Angabe des Grundbuchs durch eine andere Eintragung entkräftet wird, stellt die Verfügungsbeschränkung dar. Die Wirksamkeit einer solchen zugunsten einer bestimmten Person ist nach ausdrücklicher Vorschrift des Gesetzes daran geknüpft, daß sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Erwerber bekannt ist. Es handelt sich aber, wie schon oben ausgeführt, in dieser Vorschrift um

---

[1]) Fuchs S. 160.

[2]) Fuchs S. 160.

[3]) Planck S. 137; Staudinger S. 159; Fuchs S. 160; jetzt auch Turnau-Förster S. 269; and. M. Förster im Recht 1903 S. 351.

[4]) Planck S. 137.

keine rein sachenrechtliche Norm. Die in der Einleitung gegebene Umgrenzung des hier behandelten Themas verbietet es daher, bezüglich der Verfügungsbeschränkungen auf Einzelheiten einzugehen.

Kapitel IV.

Die Wirkungen des öffentlichen Glaubens im einzelnen.

§ 12.

Der Gegenstand des öffentlichen Glaubens.

„Der Grundbuchinhalt gilt zugunsten des gutgläubigen Erwerbers als richtig", — so charakterisiert das Gesetzbuch die Kraft des öffentlichen Glaubens. Um die in diesen Worten ausgesprochene Wirkung der Publizität näher zu schildern, bedarf es eines Eingehens auf zwei Vorfragen. Während die subjektiven Voraussetzungen für die Gewährung ihres Schutzes schon oben klargelegt sind, handelt es sich an dieser Stelle um die objektiven Grundlagen der dem Buch innewohnenden Kraft. Auf der einen Seite ist zu prüfen, welche Institution den Rechtsreflektor, den Gegenstand des öffentlichen Glaubens bildet, auf der anderen Seite muß festgestellt werden, wie weit das Geltungsgebiet der Publizität sich erstreckt.

Als Gegenstand der Publizität bezeichnet der § 892 den Inhalt des Grundbuchs; es ist deshalb zu prüfen, was hierunter zu verstehen ist. Das Grundbuch ist das von staatlichen Beamten nach Maßgabe der Vorschriften der Grundbuchordnung angelegte und geführte Buch über die Rechtsverhältnisse des Liegenschaftsverkehrs. Nur diesem Buche als solchem kann ein öffentlicher Glaube zukommen. Register und sonstige Aufzeichnungen, welche der Erledigung der Grundbuchangelegenheiten dienen, können seinen Schutz nicht genießen.[1]) Das Gleiche gilt von den Grundakten und den in ihnen enthaltenen Eintragungsbewilligungen und -anträgen. Nur soweit nach Maßgabe des § 874 BGB. darauf Bezug genommen ist, sind sie selbst Inhalt des Buches geworden.[2]) Über die Katasterkarten vgl. unten.

---

[1]) Staudinger S. 156.
[2]) Planck S. 135; Fuchs S. 160.

Auszüge aus dem Grundbuche stehen nicht unter § 892.[3]) Das gilt insbesondere von dem Hypothekenbriefe, der nur eine in besonderer Form gefertigte Abschrift des Buchinhalts darstellt. Den Buchangaben gegenüber kann der Erwerber sich also nicht auf eine Nachricht des Briefes berufen.[4]) Dagegen erteilt der die Übertragung des Briefpfandrechts regelnde § 1155 den Abtretungserklärungen eine über die Vorschrift des § 892 hinausgehende Legitimationswirkung. Der Besitzer des Briefes, dessen Gläubigerrecht sich aus einer zusammenhängenden, auf einen eingetragenen Gläubiger zurückzuführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen ergibt, kann über das Briefpfandrecht ebenso verfügen, wie wenn er selbst im Grundbuche eingetragen wäre. Den Abtretungserklärungen in ihrer Zusammenfassung kommt also ein öffentlicher Glaube zu, soweit aus ihnen die subjektive Berechtigung des Briefinhabers hervorgeht.[5])

Für den einzelnen Fall des Erwerbes eines Grundstücksrechts ist aber nicht das Grundbuch in seiner Gesamtheit als Rechtsreflektor anzusehen. Aus § 3 GBO. ergibt sich vielmehr, daß nicht die Summe aller Grundbuchblätter für die Rechtsverhältnisse eines einzelnen Grundstücks maßgebend ist, sondern nur dasjenige Blatt, welches für das Grundstück im besonderen angelegt ist.[6]) Nur um dieses Grundbuchblatt braucht der Erwerber sich zu bekümmern, seinen Angaben kann er unbedingt vertrauen. Er braucht keine Nachforschungen anzustellen, ob sich an irgendeiner anderen Stelle des Buches rechtliche Nachrichten über das in Frage stehende Grundstück finden, — kennt er sie nicht, so sind sie ihm gegenüber wirkungslos. Aus dieser Regelung können sich nur dann Schwierigkeiten ergeben, wenn für ein Grundstück fehlerhafterweise nicht ein Grundbuchblatt, sondern deren zwei angelegt sind, auf denen sich widersprechende Angaben finden. Fast allgemein wird angenommen, daß in diesem Falle keinem der beiden Blätter der öffentliche Glaube zuteil werde.[7]) Aus § 3 Satz 2 GBO. wird hergeleitet, daß beide Grundbuchblätter als das Grundbuch für das in Frage stehende Grundstück anzusehen sind. Diese Ansicht findet eine Unterstützung in dem Wortlaute des § 88 GBO. Hier ist gesagt, daß wenn aus einem früheren Rechte zwei zusammengehörige Liegenschaftsbücher

---

[3]) Turnau-Förster S. 253.
[4]) Mot. Bd. 3 S. 756.
[5]) Planck S. 621.
[6]) Staudinger S. 155; Fuchs S. 159.
[7]) Planck S. 134 f.; Biermann S. 80; Fuchs S. 159; Turnau-Förster S. 253; Oberneck S. 383; jetzt auch Staudinger S. 155 (anders die früheren Auflagen); and. M. Jacubezky S. 217 f.; Sawitz S. 35 ff.

übernommen würden, die nach landesherrlicher Verfügung als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Grundbuchordnung anzusehen seien, die Stelle in dem Hauptbuche und die Stelle, auf welche verwiesen würde, zusammen als das Grundbuchblatt gelten sollten. Ebenso handelt es sich auch hier tatsächlich um zwei verschiedene Grundbücher; in analoger Anwendung der zitierten Vorschrift muß daher eine Zusammenfassung beider erfolgen. Die verschiedenartigen Einträge sind dann als widersprechende Angaben desselben Grundbuchblattes anzusehen. In diesem Falle schließt aber der Rechtsreflektor selbst die Wirkung des öffentlichen Glaubens aus, — keiner der Nachrichten, die sich gegenüberstehen, darf vertraut werden.

Von anderer Seite ist darauf hingewiesen, daß in den zwei Grundbuchblättern für dasselbe Grundstück zwei Rechtsreflektoren beständen, welchen nach § 892 an sich eine gleiche Kraft zukäme.[8]) Widersprächen sich die Angaben dieser beiden Erkenntnisquellen, so komme keiner von beiden eine überwiegende Kraft zu. Es könne in diesem Falle nicht die Publizität maßgebend sein, sondern die Vorschriften des materiellen Rechts müßten eingreifen. Auch auf dem Wege dieser Konstruktion läßt sich also zu dem Resultate gelangen, daß der Publizitätsschutz im Fall der Doppelbuchung nicht stattfindet. Vorzuziehen ist jedoch die Herleitung dieses Ergebnisses in der zuerst angegebenen Weise.

Für Grundstücksbelastungen gilt das Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks als das Grundbuch im Sinne des § 892.[9]) Es darf also nicht auf diejenigen Angaben vertraut werden, die etwa bei einem subjektiv-dinglichen Rechte auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks sich finden. Bestehen Verschiedenheiten zwischen diesen Angaben und den auf dem Grundbuchblatte des belasteten Grundstücks befindlichen, so entscheiden stets die letzteren. Dasselbe gilt hinsichtlich ihres Bestehens für diejenigen Rechte, die selbständig ein Grundbuchblatt erhalten und auch im übrigen wie Grundstücke behandelt werden;[10]) es kommen hier in Frage das Erbbaurecht und die selbständigen Gerechtigkeiten nach Landesrecht. Der Grund dafür kann bei den subjektiv-dinglichen Rechten nicht darin liegen, daß die Angaben auf dem Blatte des berechtigten Grundstücks, die sich ja im Bestandsverzeichnisse finden, als „rein beschreibende“ (vgl. hierüber § 13) anzusehen seien und deshalb nicht geschützt werden

[8]) Ramdohr S. 344.
[9]) Staudinger S. 156; Fuchs S. 157; Biermann S. 79.
[10]) Fuchs S. 157; Biermann S. 79; Oberneck S. 391; and M. Staudinger S. 446.

könnten,[11]) denn dieses Argument würde auf grundstücksgleiche Rechte mit eigenem Grundbuchblatt, die doch vollkommen gleich behandelt werden, keine Anwendung finden können. Der Schutz wird vielmehr deshalb versagt, weil aus § 3 GBO. der an die Spitze gesetzte Satz folgt, daß nur das Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks als Grundbuch in Frage kommt, und deshalb nur hierauf der Schutz des öffentlichen Glaubens bezogen werden kann.[12])

Während die Frage, was im Einzelfalle als Grundbuch anzusehen sei, wegen der ausdrücklichen Gesetzesvorschrift fast unbestritten ist, ergeben sich Schwierigkeiten bei der Prüfung, was als Inhalt des Grundbuchs anzusehen ist. Diese Frage war schon im früheren preußischen Rechte eine sehr beschrittene; auch für das geltende bürgerliche Recht besteht keine einwandsfreie Lösung, trotzdem ihre richtige Beantwortung einen großen praktischen Wert hat. Dieser zeigt sich in doppelter Richtung: einmal ist die Feststellung des Begriffes des Grundbuchinhalts maßgebend für die Frage nach dem bösen Glauben des Erwerbers, der nach dem oben Ausgeführten in der Kenntnis der Unrichtigkeit des Buchinhalts besteht, auf der anderen Seite handelt es sich um die genaue Bestimmung des Gegenstandes der Publizität.

Für die nähere Erörterung, welche Buchangaben als Grundbuchinhalt im Sinne des § 892 anzusehen sind, ist zunächst darauf hinzuweisen, daß „Inhalt des Grundbuchs“ und Geltungsgebiet des öffentlichen Glaubens nicht miteinander verwechselt werden dürfen. In einer Identifizierung beider liegt eine petitio principii; es ist unzulässig, aus dem unbestreitbaren Satze, daß etwas Grundbuchinhalt sein müsse, um durch die Publizität gedeckt werden zu können, den Schluß zu ziehen, daß eine jede zum Buchinhalt gehörige Nachricht durch den öffentlichen Glauben garantiert werde, und daß auf diese Weise der Inhalt des Grundbuchs seine begriffliche Feststellung erfahre. Die Unrichtigkeit einer solchen Gleichstellung zeigt sich auch darin, daß das Geltungsgebiet des öffentlichen Glaubens für jeden einzelnen Erwerbsfall verschieden ist, der Buchinhalt aber dauernd dieselbe begriffliche Bedeutung haben muß.

Die herrschende Lehre sieht als Inhalt des Grundbuchs nur die Eintragungen über Rechte und Verfügungsbeschränkungen an.[13]) Das Bürgerliche Gesetzbuch versteht nach dieser An-

---

[11]) Neumann S. 700.

[12]) Fuchs S. 157.

[13]) Planck S. 133; Staudinger S. 158; Turnau-Förster S. 250; Biermann S. 78 (der allerdings die das Grundstück individualisierenden Angaben als rechtliche zum Inhalt gehören läßt).

schauung unter dem Inhalte des Grundbuchs „nur dasjenige, was es selbst zur Aufnahme bestimmt, also nur Nachrichten über Rechte und Verfügungsbeschränkungen, die, wenn sie unrichtig eingetragen oder gelöscht sind, der Berichtigung nach § 894 unterliegen“.[14])

Wie aus dem angeführten Satze hervorgeht, sucht diese Ansicht sich besonders auf § 894 (und § 899 Abs. 1) zu stützen. Aus den Worten: „Steht der Inhalt des Grundbuchs mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklange“ soll sich der Schluß ziehen lassen, daß der Inhalt nur diejenigen Angaben umfasse, die sich unmittelbar auf die Rechtslage des Grundstücks beziehen. Diese Folgerung ist unrichtig. Allerdings kehrt in § 894 der Ausdruck „Inhalt“ wieder, aber es ist gerade davon die Rede, daß der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Grundstücksrechts oder einer Verfügungsbeschränkung unrichtig sei. Aus diesen Worten folgt, daß das Gesetz Rechte und Verfügungsbeschänkungen nur als einen Teil des Buchinhalts ansieht, daß dieser selbst also eine weitere Ausdehnung haben muß.[15])

Es darf auch nicht gesagt werden, daß der Inhalt des Grundbuchs nur solche Angaben umfassen könne, die nach § 894 dem Berichtigungsanspruche, dem Schutzmittel gegen die Gefahren der Publizität, unterliegen, oder daß der „Inhalt“ im Sinne des § 892 nicht weiter gehen könne, als der Gegenstand der in § 891 ausgesprochenen Vermutung sich erstrecke. In solchen Ausführungen liegt die Verwechslung zwischen Gegenstand und Geltungsgebiet der Publizität, vor der oben gewarnt wurde. Inwieweit hinsichtlich des Geltungsgebietes des öffentlichen Glaubens auf die genannten Gesetzesbestimmungen Bezug genommen werden darf, ist im folgenden Paragraphen zu erörtern.

Der Bedeutung, die das Wort „Inhalt“ im täglichen Leben hat und der eine Beschränkung schlechterdings fremd ist, entspricht es, den Sinn dieses Wortes weiter zu fassen, als es nach der herrschenden Lehre geschieht. Inhalt des Grundbuchblatts muß alles das sein, was überhaupt aus dem Grundbuche sich ergibt.[16]) Dazu gehören in erster Linie natürlich die Angaben über Rechte und Verfügungsbeschränkungen, aber auch die Bezeichnung des Grundstücks, die Nachrichten über tatsächliche Verhältnisse, wie Lage, Größe, Ertrag usw., sind dazu zu rechnen. Ein innerer Grund, von dieser begrifflichen Zusammenfassung einzelne Angaben aus-

---

[14]) Planck a. a. O.

[15]) Sawitz S. 48; Oberneck S. 389.

[16]) Sawitz S. 47; Endemann S. 370 (abw. S. 295: Inhalt sind nur die Angaben über Tatsachen, deren Beurkundung zur Erfüllung des Buchungszweckes unentbehrlich ist); wohl auch Oberneck S. 389.

zuschließen, liegt nicht vor. Das Grundbuchblatt soll für den privatrechtlichen Verkehr an die Stelle des realen Grundstücks treten; es ist deshalb billig, alle jene Angaben des Blattes zum Inhalte zu zählen, die, selbst wenn sie nur auf tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks Bezug haben, für den Verkehr außerordentlich wichtig sind, — hängt doch z. B. von der Größe und Lage des Grundstücks die Höhe des Kaufpreises und des hypothekarischen Kredits ab. Die Richtigkeit dieser Auffassung ergibt sich abgesehen von allgemeinen Gesichtspunkten aus dem Gesetze selbst. Das zeigt gerade der oben behandelte § 894. Weiter ist an dieser Stelle auf § 1189 hinzuweisen. Nach der Vorschrift dieses Paragraphen kann für den jeweiligen Gläubiger einer Hypothek, die für eine auf den Inhaber oder an Order lautende Forderung besteht, durch Eintragung in das Grundbuch ein Vertreter bestellt werden. Wie unbestritten feststeht, genießt die Eintragung dieser Person den Schutz des öffentlichen Glaubens, sie muß also zum Buchinhalt im Sinne des § 892 gehören. Da diese Nachricht weder als Eintragung eines Rechtes noch einer Verfügungsbeschränkung anzusehen ist, so ergibt sich auch hier, daß der Inhalt des Grundbuchs mehr als diese Angaben umfassen muß. Da aber kein Grund vorhanden ist, unter den sonstigen Nachrichten eine Unterscheidung zu treffen und nur einen Teil (etwa nur die das Grundstück individualisierenden) zum Buchinhalt zu rechnen, so muß gefolgert werden, daß alle im Buche befindlichen Einträge zum Inhalte zu rechnen sind.

Von diesem Satze besteht eine scheinbare Ausnahme. Zum Wesen des Grundbuchs gehört, daß seine Führung Beamten obliegt, die dazu vom Staate besonders angestellt sind. Deshalb können Eintragungen, die im Widerspruch hiermit von einem Unbefugten vorgenommen werden, nicht zum Inhalte des Rechtsreflektors werden,[17]) es kann ihnen daher der öffentliche Glaube nicht zukommen. Das muß in gleicher Weise gelten, mag die Person, welche die Eintragungen fälscht, völlig außerhalb des Grundbuchamtes stehen, oder als nichtrichterlicher Grundbuchbeamter eigenmächtig eine Eintragung vornehmen.[18]) Grundsätzlich müßte auch die örtliche Unzuständigkeit des Grundbuchamtes diese Folge haben. Durch Landesgesetz ist aber in den meisten Bundesstaaten angeordnet, daß in diesem Falle trotz des Verfahrensmangels die Eintragungen als vollwirksam anzusehen sind.[19])

---

[17]) Fuchs S. 159; Predari S. 176; Sawitz S. 44; and. M. Endemann S. 377; Oberneck S. 389.

[18]) Abw. Predari a. a. O.

[19]) Für Preußen bestimmt Art. 1 preuß. FGG. die Anwendbarkeit des

Leidet ein Eintrag an einem rein formellen Mangel, so schadet dies hinsichtlich seiner Zugehörigkeit zum Buchinhalt nicht. Das gilt insbesondere von den Ordnungsvorschriften des § 45 GBO., Art. 6 preuß. AG. z. GBO., § 16 preuß. allgem. Verfügung zur Ausführung der GBO. Danach hebt also beispielsweise das Fehlen der Unterschrift des Grundbuchbeamten die Rechtsgültigkeit einer Eintragung nicht auf.[20]) Ebenso ist es einflußlos, ob die Angabe, daß ein Recht bestehe, belastet oder gelöscht sei, sich versehentlich in einer falschen Abteilung des Buches befindet. Sie wird trotzdem von dem öffentlichen Glauben ergriffen.[21])

§ 13.

Das Geltungsgebiet des Publizitätsschutzes in objektiver Richtung.

Der Inhalt des Grundbuches, wie er in den vorstehenden Ausführungen als Gegenstand der Publizität festgestellt ist, wird nicht in seinem vollen Umfange von dem öffentlichen Glauben ergriffen. Das ergibt sich aus den Worten des § 892, daß der Inhalt zugunsten des gutgläubigen Erwerbers als richtig gelte. Das Gesetz bezeichnet damit sowohl die objektive Ausdehnung des Schutzes, als auch die Geltungsmacht der Publizität; es liegt in diesen Worten also ein Doppeltes: sie sprechen aus, daß einerseits der öffentliche Glaube seinem Umfange nach nicht auf alle Grundbuchangaben sich beziehe und daß auf der anderen Seite seine Wirkung innerhalb seines Geltungsgebietes inhaltlich nur so weit sich erstrecke, als der Vorteil des Erwerbers es erfordere. Zunächst ist auf das Geltungsgebiet der Publizität einzugehen.

Wie schon hervorgehoben ist, werden nur diejenigen Buchangaben durch die Kraft des Buches garantiert, welche dem Erwerber günstig sind. Finden sich Eintragungen, deren Richtigkeit ihn benachteiligen würde, so hat die Tatsache seines Erwerbes nicht den Erfolg, daß er sie unbedingt gegen sich gelten lassen muß. Aber es ist auch darauf hinzuweisen, daß der öffentliche Glaube nicht bestimmt ist, den Erwerber als Rechtssubjekt überhaupt, sondern gerade in seiner Eigenschaft als Erwerber zu

---

§ 7 FGG., der diesen Grundsatz ausspricht. Die anderen Bundesstaaten mit Ausnahme der beiden Großherzogtümer Mecklenburg haben eine damit übereinstimmende Regelung getroffen. Oberneck S. 137.

[20]) Predari S. 176; Sawitz S. 46.

[21]) Staudinger S. 156; Sawitz a. a. O.

schützen. Das zeigt sich vor allem dann, wenn derjenige, welcher ein Grundstücksrecht erwirbt, schon früher Realberechtigter an derselben Liegenschaft war. Auch wenn er gutgläubig hinsichtlich des ganzen Buchinhaltes ist, also auch soweit derselbe sich auf das schon früher innegehabte Recht bezieht, kann ihm das Bestehen dieses ersten Rechtes und seine eigene subjektive Berechtigung nicht garantiert werden. Der allgemeine Gedanke, der hierin zum Ausdruck kommt, ist der, daß nur solche Angaben garantiert werden können, die sich im speziellen Falle für den Rechtserwerb, so wie er gewollt ist, günstig zeigen. Dabei muß auf eine Tatsache verwiesen werden, die schon oben ihre Erörterung gefunden hat. Das Bürgerliche Gesetzbuch hat im Gegensatz zu früheren Rechten die Gewährung des Publizitätsschutzes von dem Rechtserwerb durch dingliches Rechtsgeschäft abhängig gemacht: es läßt die obligatorische Seite des Erwerbs — ob derselbe entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt — vollkommen außer acht. Überträgt man diesen allgemeinen Gedanken auf die hier behandelte Einzelfrage, so ergibt sich, daß nicht der Rechtserwerb überhaupt, d. h. das obligatorische Erwerbsgeschäft, geschützt wird, die Geltung des § 892 sich vielmehr nur auf diejenigen Angaben erstrecken kann, welche dem dinglichen Rechtserwerb günstig sind.

Zwei Momente sind es, die diese Seite des Erwerbes beeinflussen: die Frage nach der subjektiven Berechtigung des Verfügenden und die nach dem Inhalt des Rechtes. Soweit sich in dem Buche Eintragungen finden, die unmittelbar auf diese beiden Punkte Bezug haben, werden sie von der Publizität erfaßt. Das Recht des Verfügenden zur Vornahme der in Frage stehenden Verfügung ergibt sich aus der Angabe des Buches, daß er Eigentümer (bei Erwerb des Eigentums oder konstitutivem Erwerb einer Grundstücksbelastung) oder in dem Umfange des translativ erworbenen Rechtes an dem Grundstücke beschränkt berechtigt sei. Auf denselben Punkt bezieht sich der Inhalt des Grundbuchs in Hinsicht auf Verfügungsbeschränkungen und Veräußerungsverbote. Was den Inhalt des Rechtes anbetrifft, so ist dieser abhängig von dem Objekte, auf welchem es ruht, und von dem Umfange, in welchem es dasselbe ergreift. Ohne ein Objekt ist eine dingliche Berechtigung, wie ja schon die Bezeichnung „Recht an einem Grundstück“ ergibt, undenkbar. Dem Wesen dieses Rechtes entspricht, daß es eine einzelne fest umschriebene Sache ergreifen muß und nicht an einem ungewissen oder unbestimmten Objekte bestehen kann. Es ist deshalb erforderlich, daß das Grundstück, um Gegenstand dinglicher Rechte zu sein, genau bezeichnet und individualisiert wird. Nachrichten, welche

diesem Zweck dienen, müssen deshalb zum Geltungsgebiet der Publizität gehören. Der Umfang endlich, in welchem der Gegenstand des dinglichen Rechtes von diesem ergriffen wird, ist dadurch bestimmt, welcher der dem Bürgerlichen Gesetzbuch bekannten Kategorien von Grundstücksrechten das erworbene Recht angehört, sowie dadurch, ob an demselben Gegenstande noch weitere dem jetzt erworbenen Rechte vorgehende, ihm gleichstehende oder dasselbe belastende Rechte bestehen.

Unter Zusammfassung des soeben Ausgeführten ergibt sich somit, daß das Geltungsgebiet des öffentlichen Glaubens außer Rechten und Verfügungsbeschränkungen auch diejenigen sonstigen Buchangaben umfaßt, die das Objekt des dinglichen Rechtserwerbes fest umschreiben.[1]) Dies Resultat weicht von demjenigen ab, zu welchem die herrschende Lehre gelangt. Ausgehend von dem Gedanken, daß nur Nachrichten über Rechte und Verfügungsbeschränkungen den Grundbuchinhalt bildeten, erklären ihre Vertreter, daß nur diese rechtlichen Angaben geschützt werden könnten.[2]) Zur Begründung dieser Ansicht wird auf § 894 verwiesen; es wird ausgeführt, daß dieser Paragraph gegen die Gefahren der Publizität ein Schutzmittel bilden solle; daraus wird geschlossen, daß die Publizität sich nur so weit erstrecke, als dieses Schutzmittel reiche, daß also zum Geltungsgebiet des öffentlichen Glaubens nur die rechtlichen Angaben gehören könnten, die nach der zitierten Vorschrift dem Berichtigungsanspruche unterworfen sind.[3]) Es liegt hierin eine Verkennung des Zusammenhangs zwischen § 892 und § 894. Der Berichtigungsanspruch steht zu dem öffentlichen Glauben im Verhältnis von Folge zur Ursache. De lege ferenda mag es allerdings richtig sein, daß gegenüber den Gefahren, welche aus der Publizität hervorgehen, vom Gesetzgeber in vollem Umfange Schutzmittel eingeführt werden müssen; im geltenden Rechte ist dieser Gedanke aber nicht ausnahmslos durchgeführt. Deshalb dürfen die Geltungsgebiete der Publizität und des Berichtigungsanspruches

---

[1]) Im Resultat übereinstimmend Oberneck S. 390 f.; bei Gruchot S. 43, 171 f.; Fuchs S. 155; Wolff bei Gruchot Bd. 45 S. 765; Biermann S. 78; Sawitz S. 58 ff.; Fischer-Henle S. 527; **jetzt auch RG. in JurW. 1910 S. 580;** zweifelhaft Predari S. 34, 167; Leske S. 386, ferner Willenbücher, GBO. S. 18 (and. M. Liegenschaftsrecht S. 33 f.); de lege ferenda Koppers S. 369 f.

[2]) Planck S. 133; Staudinger S. 158; Turnau-Förster S. 252; Kuhlenbeck S. 644; Neumann S. 699; Ramdohr S. 341 ff.; Cosack S. 37; Gierke S. 328; Maenner S. 43; Böhm S. 60; Dernburg S. 157 f.; ferner RG. Bd. 61 S. 192 ff.

[3]) Staudinger S. 156; Ramdohr S. 340; Kretzschmar im Recht 1903 S. 327.

nicht identifiziert werden, und ein Rückschluß aus dem Anwendungsbereiche des § 894 ist unzulässig.[4])

Wenn von anderer Seite zur Herleitung der hier bekämpften Ansicht auf den nahen Zusammenhang zwischen dem § 891 und § 892 hingewiesen und erklärt wird, § 892 schließe den in § 891 zugelassenen Gegenbeweis gegen eingetragene Rechte und ihre Löschung aus,[5]) so kann dem gleichfalls nicht beigetreten werden. Es ist schon hervorgehoben, daß der Gesamtcharakter beider Vorschriften ein ganz verschiedener ist; während § 892 materielles Recht schafft, ist § 891 nur eine dem prozessualen Recht angehörende Beweisregel. Wie der Wortlaut beider Vorschriften ergibt, ist aber auch im einzelnen ihre Bedeutung eine ganz andere. Während § 891 nur von Rechten spricht, ist in § 892 Abs. 1 Satz 1 der Ausdruck „Inhalt des Grundbuchs" gebraucht. Diese Verschiedenheit kann nicht darauf beruhen, das etwa § 892 Abs. 1 Satz 1 auch von Verfügungsbeschränkungen spräche; denn diese finden erst in dem 2. Absatze des genannten Paragraphen ihre Erwähnung. Ein derartiger Wechsel im Ausdruck beruht zweifellos nicht auf einem Zufall, sondern auf einer Absicht des Gesetzgebers. Das ergeben die Materialien des Gesetzbuches.[6]) Übrigens zeigt sich auch darin eine Verschiedenheit der Objekte beider Paragraphen, daß das Geltungsgebiet des § 892 keineswegs so weit zu gehen braucht wie die in § 891 ausgesprochene Vermutung. Das folgt aus den Gesetzesworten, nach denen der Inhalt nur „zu Gunsten des redlichen Erwerbers" als richtig gilt.

Soweit die Angaben des Buches sich unmittelbar auf Rechte und Verfügungsbeschränkungen beziehen, sind sie als rechtliche Nachrichten zu bezeichnen. Dagegen sind diejenigen, welche eine Individualisierung des Grundstücks enthalten, tatsächlicher Natur, wenn sie auch mittelbar den Inhalt der Grundstücksrechte beeinflussen. Auf diesen Gegensatz hat das Reichsgericht in einer Entscheidung[7]) hingewiesen und ausgeführt, die Frage, welche Rechte an einem bestimmten Objekte beständen, sei nicht identisch mit der anderen Frage, wie weit für ein bestimmtes bestehendes Recht das Haftungsobjekt reiche; die begriffliche Verschiedenheit beider Fälle werde auch nicht dadurch verwischt, daß die Entscheidung der zweiten Frage ebenso wie die der ersten nach rechtlichen Gesichtspunkten getroffen werden müsse. Daraus ist dann vom Reichsgericht der Schluß gezogen,

---

[4]) Endemann S. 296; Oberneck S. 389; Sawitz S. 48.
[5]) Turnau-Förster S. 250.
[6]) Vgl. Mugdan Bd. 3 S. X, 520 f.
[7]) Bd. 61 S. 193 f.

daß die tatsächlichen Angaben (also auch die das Grundstück individualisierenden) im Gegensatz zu den Nachrichten über Rechte und Verfügungsbeschränkungen nicht geschützt seien. Hierbei ist übersehen, daß die beiden erwähnten Fragen insofern in enger Beziehung zueinander stehen, als die Beantwortung der einen von der anderen abhängig ist: erst dann kann die Rede davon sein, welche Rechte auf einem Grundstück lasten, wenn die Liegenschaft als Rechtsobjekt genau bestimmt ist. Wenn beide Fragen so nahe miteinander verwandt sind, entfällt aber auch der aus ihrer angeblichen Verschiedenheit gezogene Schluß, daß die Grundbuchangaben verschieden zu behandeln seien, je nachdem sie die eine oder die andere beträfen. In einer neuen Entscheidung[8]) hat das Reichsgericht daher seine frühere (nur beiläufig ausgesprochene) Ansicht verlassen und sich der hier vertretenen angeschlossen.

Im Gegensatz zu dem hier Ausgeführten erklären verschiedene Schriftsteller[9]) auch diejenigen Angaben für rechtliche, welche das Grundstück individualisieren. Das Geltungsgebiet der Publizität wird von ihnen in der Weise bestimmt, daß sie ausführen, der Inhalt des Grundbuchs würde so weit davon ergriffen, als dies überhaupt möglich sei. Nackte Tatsachen könne das Recht aber nicht schaffen, und deshalb könnten auch durch den öffentlichen Glauben rein tatsächliche Angaben des Grundbuchs nicht als richtig hingestellt werden. Das Ergebnis dieser Konstruktion ist das gleiche, wie es hier vertreten wird, seine Herleitung erscheint aber unrichtig. Zutreffend ist allerdings, daß das Recht nackte[10]) Tatsachen nicht schaffen kann; das gilt aber für alle Tatsachen, und es muß hinzugefügt werden, daß das Recht gar nicht diesen Willen hat. Die Publizität hat mit ihrer garantierenden Wirkung nur die Bedeutung, daß es so angesehen wird, als ob eine Person in dem Umfange berechtigt sei, in dem sich dies aus dem Grundbuche ergibt. An die Voraussetzungen, welche das Recht durch die Legitimation als vorhanden hinstellt, knüpft es dann dieselben Folgerungen, die sonst an das tatsächliche Vorhandensein geknüpft werden würden. Das bedeutet aber kein Schaffen von Tatsachen. Wenn dies der Fall wäre, so müßte ja auch in jeder Fiktion das Recht eine Kraft entwickeln, durch welche nicht nur Rechte, sondern auch die Tatsachen, auf denen jene aufbauen, geschaffen würden. Das geschieht aber nicht. Wenn nun in diesen Fällen rein

---

[8]) Auszugsweise mitgeteilt in der JurW. 1910 S. 580.
[9]) So Oberneck S. 390; Sawitz S. 67f.; ähnlich Biermann S. 79.
[10]) d. h. rechtlich bedeutungslose.

tatsächliche Angaben als vorhanden hingestellt werden können, so ist nicht einzusehen, warum dies bei der Legitimation durch das Grundbuch, die der Fiktion nahe verwandt ist, nicht möglich sein soll.

§ 14.

Fortsetzung: Buchangaben, die das Grundstück individualisieren.

Unter den tatsächlichen Angaben des Grundbuchs bilden den Gegensatz zu den das Grundstück individualisierenden Nachrichten diejenigen, welche einen rein beschreibenden Charakter haben; sie werden, da sie den dinglichen Erwerb nicht unterstützen, von dem öffentlichen Glauben nicht ergriffen. Im einzelnen erscheint es schwierig zu unterscheiden, zu welcher von beiden Gruppen die eine oder andere Nachricht gehört; es bedarf deshalb einer näheren Prüfung.

Bestimmt zu den Angaben rein beschreibender Natur sind die zu zählen, welche über die Wirtschaftsart, den Grundsteuerreinertrag, den Gebäudesteuernutzungswert, die Feuerversicherungssumme, den Kaufpreis und ähnliches handeln.[1]) Das Gleiche wird zu gelten haben von der Angabe über den Gebäudebestand des Grundstücks. Zwar sind diese Angaben für den Rechtsverkehr zweifellos von Bedeutung, aber immer nur für die obligatorischen Geschäfte, z. B. bei einem Eigentumserwerb für die Höhe des Kaufpreises, bei der Hypothekenbelastung für die Größe des zu gewährenden Darlehns.[2]) Der dingliche Rechtserwerb dagegen wird von diesen Angaben deshalb nicht berührt, weil die in ihnen enthaltenen Nachrichten eine genaue Bestimmung des Grundstücks nicht enthalten.

Auf der anderen Seite bildet die amtliche Bezeichnung ein individualisierendes Moment, welches unmittelbar aus dem Grundbuch sich ergibt.[3]) Während aber für bewegliche Sachen die Bezeichnung mit einem Namen, einer Nummer usw. in den meisten Fällen für die Feststellung genügen wird, um welches Rechtsobjekt es sich handelt, ist dies bei der Liegenschaft nicht der Fall. Wenn eine Parzelle der Nummer oder dem Namen nach bezeichnet ist, so bildet dies ein Kennzeichen nur für den engen

---

[1]) Oberneck S. 390.
[2]) Oberneck a. a. O.; zum Teil and. M. Fuchs S. 156; Sawitz S. 61.
[3]) Endemann S. 295.

Kreis der Personen, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind.[4]) Der damit nicht bekannte Dritte, der gerade durch die Öffentlichkeit des Grundbuchs geschützt werden soll, wird aus der im Verkehr vielleicht anders als im Grundbuche lautenden Grundstücksbezeichnung häufig nicht die Gewißheit erlangen können, um welches Grundstück es sich handelt. Hinzu kommt, daß die rechtliche Eigenart der Liegenschaft berücksichtigt werden muß. Die Grundstücke stehen mit der übrigen Erde in fester Verbindung und können niemals eine körperliche Selbständigkeit haben; sie haben jedoch eine solche, trotzdem sie der tatsächlichen Abgeschlossenheit ermangeln, in rechtlicher Beziehung. Dem Zwecke, ein bestimmtes einzelnes Grundstück von den Nachbargrundstücken abzusondern und es dadurch zu einem selbständigen Rechtsobjekt zu gestalten, dienen die Grenzen. Damit ist gesagt, daß sie für das Grundstück als das individualisierende Moment im eigentlichen Sinne anzusehen sind. Deshalb muß der Schutz der Publizität sich auf sie erstrecken, soweit sie Inhalt des Grundbuchs sind.[5]) Für die Beantwortung der Frage, ob dies der Fall ist, muß von geschichtlichen Grundlagen ausgegangen werden.

Die preuß. GBO. v. 5. 5. 1872 hatte in § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 die Bestimmung:

> Die Grund- und Gebäudesteuerbücher dienen zur Ausmittelung der in die Grundbücher einzutragenden oder bereits eingetragenen Grundstücke, ihrer Größe und Lage. Ihre Bezeichnung in den Steuerbüchern ist bei den Grundbüchern beizubehalten.

Daran knüpfte die Praxis[6]) und auch in der Theorie[7]) die herrschende Meinung die Folgerung, daß die aus diesen Büchern übernommenen Angaben, insbesondere die Grenzen in den dazugehörigen Karten durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs gedeckt seien. „War A im Grundbuche als Eigentümer der Parzelle Flur 1 Nr. 6 eingetragen, so galt er als Eigentümer derjenigen Parzelle, welche im Steuerbuche diese Bezeichnung hatte, und diese Bezeichnung war die in die Örtlichkeit übertragene Figur der dem Steuerbuche zugrunde liegenden Flur- oder Katasterkarte".[8]) Das Eigentum an dem Grundstücke in diesem Umfange erwarb nach § 9 Abs. 2 EEG. der gutgläubige

---

[4]) Mot. Bd. 3 S. 54.
[5]) Fuchs S. 156; Biermann S. 79; Oberneck S. 390f.; Sawitz S. 59.
[6]) Vgl. die Entscheidungen bei Wolff S. 769.
[7]) Koppers S. 338ff., 363f.; and. M. Dernburg, Preuß. PrivR. S. 239 (so nur die späteren Auflagen).
[8]) Wolff S. 767.

Dritte. Eine Erwähnung der Flurkarte findet sich weder im Bürgerlichen Gesetzbuch noch in der Reichsgrundbuchordnung. Die herrschende Meinung sieht in diesem Schweigen ein Argument für ihre Ansicht und sucht auch die Materialien für ihren Standpunkt zu verwenden, aus ihnen also herzuleiten, daß die Bezeichnung der Grenzen nicht durch den öffentlichen Glauben geschützt werden könne.[9]) Aus den Materialien läßt sich jedoch für diese Ansicht ein durchgreifender Beweisgrund nicht herleiten; so oft diese eine Ausdehnung des öffentlichen Glaubens auf tatsächliche Angaben des Grundbuchs ablehnen, sprechen sie nur von Größe, Gebäudebestand und Lage. Aber selbst wenn die Materialien für die entgegengesetzte Ansicht sprächen, würden sie doch nicht durchschlagende Wirkung haben können, denn ihre Ansicht hat in dem Gesetze selbst einen Ausdruck nicht gefunden.

Aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch ergibt sich, daß dasselbe von der Voraussetzung ausgeht, daß das Grundstück irgendwie bezeichnet sein muß. Dieser Satz findet in den Motiven seinen Ausdruck; dort ist unter Hinweis auf die Wichtigkeit, welche eine feste Umgrenzung des Objekts für das Sachenrecht hat, davon die Rede, daß auch das Grundbuch in der Weise einzurichten sei, daß die einzelnen Flächenabschnitte in einer dem Grundstücksbegriff entsprechenden Begrenzung gebucht würden. Die Grundbuchordnung führt in § 2 Abs. 2 aus:

> „Die Bezeichnung der Grundstücke erfolgt in den Büchern nach einem amtlichen Verzeichnisse, in welchem die Grundstücke unter Nummern oder Buchstaben aufgeführt sind. Die Einrichtung des Verzeichnisses wird durch landesherrliche Verordnung bestimmt".

Hieraus ist der Schluß zulässig, daß die grundbuchliche Bezeichnung der Grundstücke kraft reichsrechtlicher Delegation dem Landesrechte zustehe.[10]) Erfolgt diese auf einer kartographischen Grundlage, so wird die Karte in gleicher Weise zum Inhalte des Grundbuchs, wie dies bei Eintragungsbewilligungen und den Grundakten überhaupt der Fall ist, wenn in einer Eintragung auf sie verwiesen wird. Für Preußen ist die Einrichtung des Grundbuchs durch die Allgem. Verfügung v. 20. 11. 1899 § 29 getroffen. In dieser sind als die amtlichen Verzeichnisse die Steuerbücher genannt; diese ihrerseits sind durch eine Reihe Allgemeiner Verfügungen usw. auf die Kataster zurückgeführt.[11])

---

[9]) Endemann S. 295; dagegen Wolff S. 770ff.
[10]) Biermann S. 79; Oberneck S. 390; Predari S. 84.
[11]) Vgl. die Aufzählung bei Fischer S. 194.

Danach besteht der ehemalige § 9 preuß. GBO. in dem § 29 der zitierten Allgem. Verfügung fort. Für Preußen steht damit fest, daß die Grundstücksgrenzen als Inhalt des Buches unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens stehen.[12])

Gegen diese Auffassung ist von Endemann[13]) eingewendet, daß ihre Durchführung auf dem wichtigsten Gebiete des materiellen Liegenschaftsrechts eine volle Rechtszersplitterung herbeiführe. Das wird kaum zu befürchten sein, denn in den meisten deutschen Staaten ist die Zurückführung auf eine Karte erfolgt. Eine solche war auch reichsrechtlich vorgesehen; ihre Einführung scheiterte nur daran, daß man befürchtete, das Inkrafttreten des Liegenschaftsrechts im ganzen Reiche noch hinauszuschieben. Die Kommission faßte eine Resolution, „die verbündeten Regierungen zu ersuchen, darauf hinzuwirken, daß bei Neuanlegung von Grundbüchern das Verzeichnis auf eine Flurkarte gestützt werden müsse, in welcher die Grundstücke mit denselben Nummern oder Buchstaben bezeichnet seien wie in den Verzeichnissen".[14])

Die herrschende Meinung weist ferner darauf hin, daß die Kataster mit ziemlicher Ungenauigkeit angelegt seien,[15]) da es für die Zwecke der Steuer einer genauen Feststellung nicht bedurft habe, auch sei die Anlegung ausdrücklich unter Vorbehalt aller Rechte der Beteiligten erfolgt; es gehe nicht an, jetzt dadurch eine Rechtsverkürzung herbeizuführen, daß dem dritten Erwerber die in das Kataster eingetragenen Grenzen ohne Rücksicht auf ihre tatsächliche Richtigkeit garantiert würden. Häufig würde dadurch demjenigen, der vielleicht seit Jahren im Besitze des auf Grund dieses Schutzes erworbenen Grenzstreifens sei, dieser ohne jedes Recht entzogen. Man hat für einen derartigen Verlust das Wort vom „Katasterraub" geprägt, der um so gefährlicher sei, wenn man dafür den Schutz des Staates anrufen dürfe. Diese Billigkeitsrücksichten haben auf den ersten Blick etwas sehr Bestechliches; aber bei näherer Prüfung erkennt man, daß ihnen mancherlei entgegenzuhalten ist. Die Bezeichnung der Grenzen in den Karten wird von Jahr zu Jahr durch fortdauernde Verbesserung und Entfernung von Fehlern der wirklichen Rechtslage mehr entsprechen. Die an sich bedauerliche Verkürzung eines bestehenden Rechts wird in vielen Fällen durch das Verschulden des Betroffenen herbeigeführt werden. Die Einsicht des Grundbuchs und damit der Unterlagen, auf

---

[12]) Vgl. die in Anm. 10 Zitierten.
[13]) S. 295; dagegen Biermann S. 78.
[14]) Prot. Bd. 6 S. 204.
[15]) Turnau-Förster S. 251; dagegen Oberneck bei Gruchot S. 171; Wolff S. 770.

welche das Grundbuch sich bezieht, steht jedem Interessenten offen; er kann daher die Flurkarte einsehen, um festzustellen, ob ihm möglicherweise ein Rechtsverlust droht. Unterläßt er dies schuldhafterweise, so hat er sich die Folgen selbst zuzuschreiben. Die Schädigung eines Rechtes zugunsten eines anderen ist im übrigen mit dem Grundsatze des öffentlichen Glaubens untrennbar verbunden. Ob aus diesem Grunde das Prinzip, das auf die Verfügung eines Nichtberechtigten hin einen Rechtserwerb erfolgen läßt, ganz oder zum Teil anfechtbar erscheint, mag dahingestellt bleiben;[16]) richtig ist jedenfalls das eine, daß, wenn vom Gesetz das Prinzip überhaupt eingeführt ist, man seiner Anwendung auf einen einzelnen Fall nicht mit dem Hinweis begegnen kann, daß das Prinzip hier zu einer Unbilligkeit führen würde. Damit soll nicht gesagt werden, daß man zu einer extensiven Interpretation des § 892 schreiten dürfe; eine solche ist aber auch in der Anwendung seines Schutzes auf die Grenzen nicht zu sehen. Wenn von der herrschenden Ansicht ausgeführt wird, daß die Übertragung objektiv unrichtiger Angaben aus dem Kataster in das Grundbuch dieselben nicht verbessern könne,[17]) so ist das richtig; verkannt wird dabei nur, daß es sich nicht um die Rechtsverhältnisse zwischen den ursprünglich Berechtigten, sondern um den Schutz eines erst später hinzutretenden Dritten handelt.

Während für die Grundstücksgrenzen feststeht, daß das Grundstück durch sie individualisiert wird und nur ihre Zugehörigkeit zum Grundbuche zweifelhaft sein kann, ist es bezüglich der im Buche selbst befindlichen Angaben über die Lage und Größe des Grundstücks fraglich, ob sie geeignet sind, das Grundstück als Rechtsobjekt genügend zu bestimmen. Für beide Angaben ist dies grundsätzlich zu verneinen. Die Lagebezeichnung wird im Regelfalle eine ganz allgemeine Angabe sein, die an Bedeutung hinter der amtlichen Benennung zurücktritt. Das Gleiche gilt von der Größenangabe. Ein Grundstück, von dem feststeht, daß es einen bestimmten Flächenraum hat, ist deshalb ebensowenig ein bestimmtes Rechtsobjekt wie ein anderes, von dem auch die Größe nicht bekannt ist. Das ergibt sich aus der mathematischen Möglichkeit, unzählige Figuren zu konstruieren, die denselben Rauminhalt haben. — Danach haben die Nachrichten über Größe und Lage in den meisten Fällen eine rein beschreibende Natur, sie können deshalb von der Publizität nicht

---

[16]) Vgl. für das Fahrnisrecht Binding, Die Ungerechtigkeit des Eigentumserwerbs vom Nichteigentümer, Leipzig 1908.

[17]) Dernburg S. 141 f.

ergriffen werden.[18]) Die Versagung des Schutzes tritt vor allem dann in Erscheinung, wenn sich im Buche Widersprüche zwischen amtlicher Bezeichnung und Lagenangabe oder zwischen dem aus der katastermäßigen Umgrenzung sich ergebenden Grundstücksumfang und der Größenangabe ergeben. In solchen Fällen bleiben die rein beschreibenden Angaben über Größe und Lage unberücksichtigt, während, wenn sie als individualisierende Nachrichten und deshalb unter der Publizität stehend angesehen würden, auch den Angaben über die amtliche Bezeichnung und die Grenzen der Schutz des öffentlichen Glaubens versagt werden müßte.

Immerhin lassen sich Fälle konstruieren, in denen eine Individualisierung des Grundstücks durch die Lagen- oder Größenangabe erfolgt und nur durch sie möglich ist.[19]) So ist die Lagenbezeichnung von maßgebender Bedeutung, wenn etwa zwei Grundstücke versehentlich dieselbe amtliche Benennung tragen und daher nicht festgestellt werden kann, um welches Grundstück es sich handelt. In einem solchen Falle wird man annehmen müssen, daß dem Erwerber auch die Lagenbezeichnung garantiert wird, er sich also darauf verlassen kann, daß er das fragliche Grundstück in der Lage erwirbt, die im Grundbuche verzeichnet steht.

Die Nachricht über die Größe ist dann von Einfluß, wenn streitig ist, ob ein ganz bestimmtes Flächenstück zu einem Grundstück oder einem anderen gehört (also namentlich bei Parzellenverwechslung), eine Feststellung der Grenzen aus einer Karte aber nicht möglich ist. Ist in einem solchen Falle im Grundbuch die Größe des einen Grundstücks zu einem solchen Betrage eingetragen, daß dadurch die streitige Fläche mit umfaßt wird, so ergibt sich daraus die Umgrenzung des Grundstücks. Dem Erwerber wird daher garantiert, daß er das fragliche Flächenstück mit erworben hat.[20])

Zum Schluß ist darauf hinzuweisen, daß auch hinsichtlich der Grundstücksgrenzen für die Gewährung des Publizitätsschutzes die Voraussetzung besteht, daß der Erwerber den Willen hat, nach Maßgabe der Angaben des Buches (bezw. der Katasterkarte) zu erwerben. Ist seine Absicht nur darauf gerichtet, in den Grenzen zu erwerben, die sein Rechtsvorgänger ihm angegeben hat, so fehlt es für den überschießenden Teil an

---

[18]) Fuchs S. 156.

[19]) Fuchs a. a. O.; and. M. die herrschende Lehre, auch Oberneck S. 390; Biermann S. 79; Sawitz S. 58f.

[20]) RG. in JurW. 1910 S. 580.

der Auflassung (oder Einigung); ein Rechtserwerb findet insoweit nicht statt.[21])

§ 15.

Die positive und die negative Seite des öffentlichen Glaubens.

Die Legitimationswirkung, welche sich aus der Kraft des Grundbuches ergibt, ist der Fiktion nahe verwandt. Bei beiden rechtlichen Gebilden handelt es sich darum, daß das Recht gewisse Voraussetzungen als gegeben annimmt, die in Wahrheit nicht existieren und daran rechtliche Folgen knüpft. Bei beiden ist die Geltung relativ:[1]) nur zugunsten einer bestimmten Person tritt die Fiktion oder Legitimation in Wirkung, andere Personen können sich wegen des Bestehens ihrer Rechte nicht darauf berufen. Eine Verschiedenheit liegt darin, daß die Fiktion in Wirksamkeit tritt, ohne das es darauf ankommt, ob die durch sie geschützte Person das Vorhandensein der fingirten Tatsachen annimmt, während für die Anwendung der Legitimation Voraussetzung ist, daß die Person, zu deren Gunsten sie eintreten soll, den garantierten Nachrichten gutgläubig gegenübersteht. Tiefergehende Unterschiede zeigen sich in den Zwecken, die beide verfolgen.

„Der Inhalt des Grundbuchs gilt als richtig." Wenn das Gesetz mit diesen Worten die Wirkung des öffentlichen Glaubens kennzeichnet, so liegt darin ein Doppeltes: auf der einen Seite gilt jede tatsächlich erfolgte Eintragung als richtig, andererseits wird garantiert, daß das Bild der Rechtslage, welches sich aus dem Grundbuche ergibt, ein vollständiges ist. Man bezeichnet diese zwei Richtungen, in denen der öffentliche Glaube sich zeigt, als positive und als negative. Die positive Seite bezieht sich auf die Eintragung, daß dem Verfügenden das zu erwerbende Recht zustehe, und erfaßt die Momente, welche dasselbe individualisieren. Es wird garantiert, daß die Berechtigung als dasjenige Grundstücksrecht besteht, welches das Grundbuch angibt, ferner werden die Angaben davon ergriffen, welche das Grundstück als bestimmtes Rechtsobjekt hinstellen. Ein Ausfluß der positiven Seite der Publizität ist auch die Garantie, daß ein ge-

---

[21]) Vgl. für das preußische Recht die bei Oberneck S. 391 zitierten Entscheidungen, für das heutige RG. Bd. 61 S. 22; Predari S. 29.

[1]) And. M. Gierke S. 329.

löschtes Recht nicht mehr bestehe.[2]) Allerdings kann für die Beantwortung dieser — praktisch bedeutungslosen — Frage zweifelhaft sein, ob die hierauf sich richtende Wirkung nicht eher zu der negativen Seite der Publizität zu rechnen sei. Es ist aber darauf zu verweisen, daß die Garantie der Richtigkeit der Grundbucheinträge die primäre Wirkung der Publizität ist und daß die Annahme der Vollständigkeit des Buchinhaltes sich erst daraus ergibt. Deshalb ist in erster Linie anzunehmen, daß die Löschung zu Recht erfolgt sei, nicht, daß das Grundbuch in Hinsicht auf das versehentlich gelöschte Recht Vollständigkeit habe.

Die negative Seite des öffentlichen Glaubens ergreift die Berechtigung des Verfügenden insoweit, als garantiert wird, daß andere als die aus dem Grundbuch sich ergebenden Verfügungsbeschränkungen in seiner Person nicht bestehen. Sie ist ferner wichtig für die Frage nach dem Range des zu erwerbenden Rechts. Dem Erwerber gegenüber gelten Rechte, die nicht aus dem Buche ersichtlich sind, als nicht bestehend, sie können deshalb sein Recht nicht belasten oder ihm vorgehen. Dies bedarf der näheren Ausführung.

Das Grundbuch hat den Zweck, über die privatrechtlichen Verhältnisse eines Grundstücks Auskunft zu geben. Öffentlichrechtliche Lasten werden daher weder aktiv noch passiv von seinem Schutze ergriffen. Hieran wird auch nichts geändert, wenn durch Landesgesetze bestimmt ist, daß sie in das Grundbuch einzutragen seien. Ist ihre Aufnahme solchen Gesetzesbestimmungen zuwider unterblieben, so kann sich der gutgläubige Erwerber eines Grundstücksrechtes trotzdem nicht auf den öffentlichen Glauben berufen.

Für die Rechtsverhältnisse des Privatrechts gilt hier wie für die aktive Seite des Schutzes die Unterscheidung zwischen dem Buch angehörigen und buchfremden Rechten. Die Regel, daß ein eingetragenes Grundstücksrecht dem gutgläubigen Erwerber gegenüber als nicht bestehend angesehen wird, gilt uneingeschränkt für diejenigen Berechtigungen, welche nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch oder den dasselbe ergänzenden Landesgesetzen zu ihrer Entstehung einer Eintragung bedürfen. Auf der anderen Seite werden Rechte, die dem Grundbuch nicht einverleibt werden können, von dem öffentlichen Glauben nicht betroffen. Es wird daher z. B. keine Garantie geleistet, daß nicht etwa nachbarrechtliche Beschränkungen (Notwegrecht usw.) auf dem Grundstück lasten. Zweifel ergeben sich nur bei

---

[2]) Sawitz S. 1.

solchen Belastungen, die ohne Eintragung entstehen, aber die Fähigkeit haben, in das Grundbuch eingetragen zu werden. Hierbei müssen zwei Gruppen von Rechten unterschieden werden. Auf der einen Seite stehen diejenigen, die nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche in den Ausnahmefällen der §§ 1074, 1282, 1287 zu ihrem Entstehen der Eintragung nicht bedürfen.[3]) Für die Rechte, um die es sich in diesen Bestimmungen handelt, (Nießbrauch und Sicherungshypothek) ist die Bezeichnung „eintragungsfähige Rechte" irreführend. Es sind Berechtigungen, die ihrer Natur nach bestimmt sind, in das Grundbuch eingetragen zu werden; ihre Eintragung kann der Erwerber nach Maßgabe des § 894 erzwingen. Daß in diesen Sonderfällen das Recht erworben wird, ohne daß eine Eintragung erforderlich ist, folgt nicht aus der Eigenart des Rechtes, sondern liegt in den besonderen Umständen des Erwerbes begründet. Deshalb müssen diese Berechtigungen ebenso behandelt werden wie sonstige Rechte, die bestimmungsgemäß dem Grundbuch angehören. Hat sich also nach den genannten Vorschriften ein Erwerb ohne Eintragung vollzogen und erwirbt ein gutgläubiger Dritter ein Recht an dem Grundstück, so ist anzunehmen, daß ihm gegenüber jenes Recht als nicht bestehend gilt.[4]) Die Richtigkeit dieser Ansicht ergibt sich aus dem Zwecke, den die Institution des Grundbuchs verfolgt: eine klare Darlegung der Rechtsverhältnisse des einzelnen Grundstücks zu geben, soweit es sich um Belastungen handelt, hinsichtlich deren ein Dritter annehmen kann, daß sie nicht ohne Eintragung zur Entstehung gelangen würden. Es ist darauf hinzuweisen, daß die genannten Vorschriften nur Ausnahmefälle sind; das Eintragungsprinzip, dem das Bürgerliche Gesetzbuch als Regel folgt, ist in ihnen durchbrochen. Diese Durchbrechung gestattet aber nicht, für diese Sonderfälle auch das Prinzip der Publizität aufzuheben. Ebenso wie die erworbenen Rechte aktiv den Schutz des § 892 genießen, muß er daher auch ihnen gegenüber Platz greifen.

Im Gegensatz hierzu stehen die eintragungsfähigen Rechte im eigentlichen Sinne, d. h. solche, die ihrer Natur nach dem Grundbuche fremd sind, aber aus irgendwelchem Grunde in das Buch aufgenommen werden können. Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt derartige Berechtigungen nicht, insbesondere

---

[3]) Auch der Erwerb der Sicherungshypothek nach § 848 ZPO. gehört hierher.

[4]) Oberneck S. 392; Turnau-Förster S. 272; Dernburg S. 158; and. M. Biermann S. 82; Fuchs S. 157; Staudinger S. 164.

kann nicht für die nach Reichsrecht buchfremden Rechte durch Parteiwillen bestimmt werden, daß sie eingetragen werden sollen. Das Gebiet der eintragungsfähigen Rechte ist dagegen auf Grund der Zulassung durch das Einführungsgesetz das Landesrecht. Soweit hiernach die Landesgesetzgebung angeordnet hat, daß Grundstücksrechte, die an sich nicht unter dem Eintragungsprinzip stehen, in das Grundbuch Aufnahme finden können, kann von einer Publizitätswirkung ihnen gegenüber nicht die Rede sein.[5]) Dieser Gedanke ist in den meisten Landesgesetzen ausdrücklich hervorgehoben.[6])

Besondere Vorschriften gelten für die Übergangszeit, so z. B. nach Art. 187 Abs. 2 EG. z. BGB. für Grunddienstbarkeiten, die schon vor Einführung des geltenden Rechts bestanden haben. Wenn solche Grundstücksbelastungen vor dem 1. Januar 1900 bezw. vor der Einrichtung des Grundbuchs im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs ohne Eintragung erworben werden und ohne eine solche bestehen konnten, gilt dieser Zustand auch heute noch fort, wenn nicht die Landesgesetzgebung etwas Entgegenstehendes bestimmt hat. Auf sie findet § 892 daher keine Anwendung. — Sofern nach dem früher geltenden Rechte Miete und Pacht als dingliche Rechte an dem Grundstück begründet werden konnten, ohne daß es ihrer Eintragung bedurfte, kann nach Art. 188 Abs. 2 EG. z. BGB. durch Landesgesetz bestimmt werden, daß sie auch künftighin einer Eintragung nicht bedürfen. Für Preußen ist dies durch die Verfügung v. 16. 11. 1899 Art. 9 angeordnet. Die Dinglichkeit dieser Rechte wird also dadurch nicht beeinflußt, daß ein Rechtserwerb an dem vermieteten oder verpachteten Grundstück nach heutigem Rechte sich vollzieht; sie bleiben vielmehr trotz gutgläubigen Dritterwerbes bestehen.

Wenn durch die Kraft des öffentlichen Glaubens ein Recht erworben ist, so hat dieser Vorgang insofern absolute Bedeutung, als jeder Dritte sich auf seine Rechtsgültigkeit berufen kann. Im preußischen Rechte war dies nicht unbestritten. Für den Eigentumserwerb wurde schon damals die absolute Wirksamkeit anerkannt,[7]) dagegen war für Grundpfandrechte vom Reichsgericht eine abweichende Ansicht vertreten.[8]) Das Bürgerliche Gesetzbuch hat darüber keine ausdrückliche Vorschrift getroffen, die Materialien zeigen jedoch, daß der Gesetzgeber den Willen gehabt hat, das auf Grund des § 892 erworbene Recht zu einem

---

[5]) Oberneck S. 392; Turnau-Förster S. 272.
[6]) Vgl. preuß. AG. z. BGB. Art. 22.
[7]) Förster-Eccius S. 589; Dernburg-Hinrichs S. 240.
[8]) RG. Bd. 32 S. 226.

unanfechtbaren zu gestalten. Diese Anschauung wird in Theorie und Praxis fast widerspruchslos vertreten.[9]) Ihre praktische Bedeutung beruht darin, daß im Falle eines weiteren Rechtsübergangs das Recht des Geschädigten nicht deshalb wieder auflebt, weil der dritte Erwerber bösgläubig ist; jener erwirbt trotz der Kenntnis von dem mangelhaften Erwerbe seines Vormannes, wenn dieser gutgläubig war.

Während danach die Wirkung des öffentlichen Glaubens absolut ist, ist dessen Geltung nur eine relative. Bezüglich des Umfanges war dies schon oben ausgeführt, hier ist darauf hinzuweisen, daß auch inhaltlich die Publizität nur so weit Platz greift, als es sich um den einzelnen geschützten Erwerbsakt handelt. Wenn z. B. dem konstitutiven Erwerber eines Grundstücksrechts garantiert wird, daß der eingetragene Konstituent Eigentümer des Grundstücks sei, so kann sich hierauf ein anderer, der mit jenem in Verhandlungen eintritt, nicht berufen. Das gilt auch für die negative Seite. Wenn etwa an einem Grundstück zwei Hypotheken bestehen, von denen eine versehentlich gelöscht ist, und ein gutgläubiger Dritter an diesem Grundstück ein weiteres Recht erwirbt, so hat ihm gegenüber die versehentlich gelöschte Hypothek keine Wirkung; sie besteht dagegen nach wie vor im Verhältnis zu dem Grundstückseigentümer und zu dem anderen Hypothekengläubiger, dem ein gutgläubiger Erwerb nach § 892 nicht zur Seite steht. Die Publizität hat also nicht den Untergang, sondern nur einen Rangverlust zur Folge. Das gilt grundsätzlich; ein Untergang des Rechts erfolgt nur dann, wenn es sich um den gutgläubigen Erwerb der Berechtigung handelt, auf der das betroffene Recht lasten würde. Wenn z. B. eine Hypothek versehentlich gelöscht ist und das Eigentum an dem Grundstück nach Maßgabe des § 892 übergeht, so erlischt die Hypothek; dasselbe gilt, wenn es sich um die Belastung eines Rechtes am Grundstück (z. B. ein Pfandrecht an einer Hypothek) handelt und das Eigentum oder das belastete Recht übertragen wird. Eine Ausgleichung der Rechte, die sich bei diesem relativen Zurücktreten entgegenstehen und nur teilweise gegeneinander wirksam sind, erscheint auf den ersten Blick schwierig. Es wird dafür zu einer analogen Anwendung des § 881 Abs. 4 zu greifen sein und diese Vorschrift namentlich bei der Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück auf die Verteilung des Erlöses anzuwenden sein.[10])

---

[9]) Planck S. 140; Staudinger S. 619; and. M. Strecker S. 98.
[10]) Cosack Bd. 2 S. 42; Oberneck S. 420; Schilde S. 61.

Über den Zeitpunkt, in welchem der öffentliche Glaube in Wirksamkeit tritt, ist im Gesetzbuch nichts enthalten. Während für das Vorliegen des guten Glaubens eine positive Vorschrift gegeben ist, muß für den Eintritt der Wirksamkeit der Publizität von allgemeinen Grundsätzen ausgegangen werden. Man gelangt hiernach zu dem Ergebnis, daß mit der Vollendung des dinglichen Erwerbsgeschäfts, d. h. regelmäßig mit Einigung und Eintragung, die Kraft der Publizität sich geltend macht. Hierin kann im Einzelfalle eine Unbilligkeit liegen. Der Grundbuchrichter hat die eingehenden Eintragungsbewilligungen und -anträge der Reihe des Eingangs nach zu erledigen. Wenn nun zwischen der Auflassung bezw. dem Eingange der Eintragungsbewilligung und der Eintragung ein Zwischenraum liegt, so kann es vorkommen, daß einem neu eingehenden Eintragungsantrag Eintragungsbewilligungen vorgehen, die noch der Erledigung harren. Von ihnen wird der weitere Erwerber, wenn ihm nicht der Grundbuchrichter davon Mitteilung macht, keine Kenntnis haben. Dagegen wird er nach dem Verkehrsgebrauche in vielen Fällen die Valuta schon bei der Auflassung oder bei der Stellung des Antrages an seinen Geschäftsgenossen zahlen. Er wird daher geschädigt, wenn vor der Eintragung seines Rechtes ein anderes Recht oder ein Widerspruch gegen das Recht seines Gewährsmannes eingetragen ist. Diese Unbilligkeit ist nur auf die Weise zu verhüten, daß der Grundbuchrichter dem Erwerber von unerledigten Eintragungsbewilligungen Nachricht gibt. Jedenfalls ist es nicht zulässig, einen Ausgleich auf dem Wege herbeizuführen, daß man annimmt, der Eingang des Antrages und die erfolgte Eintragung seien rechtlich als ein einziger Augenblick anzusehen;[11]) eine solche Ansicht findet im Gesetze keine Stütze.[12])

Kapitel V.

§ 16.

Schutzmittel gegen die Gefahren der Publizität.

Die legitimierende Kraft des § 892, welche für den Gutgläubigen einen Rechtserwerb eintreten läßt, hat für den wahren Berechtigten einen Rechtsverlust zur Folge. Die Hilfsmittel,

---

[11]) So Förster im Recht 1903 S. 354.

[12]) RG. Bd. 57 S. 280ff.; Oberneck S. 387; Turnau-Förster S. 269 (anders die früheren Auflagen).

die das Gesetz dieser Schädigung bestehender Rechte gegenüber gewährt, sind sowohl präventiver als repressiver Natur.

Die Schutzmittel, welche einen Verlust verhindern sollen, haben in erster Linie den Zweck, eine vorhandene Unrichtigkeit des Grundbuches zu beseitigen. Hierfür sind mehrere Möglichkeiten gegeben, zwischen denen dem Berechtigten die Wahl offensteht. Kann er dem Grundbuchamte die Unrichtigkeit nachweisen, so muß nach § 22 GBO. auf seinen einseitigen Antrag die Berichtigung vorgenommen werden. Auch ohne diese Voraussetzung hat das Grundbuchamt seinem Antrage stattzugeben, wenn der dadurch Betroffene in öffentlich beglaubigter Form seine Einwilligung erklärt.[1]) Kann oder will der Berechtigte die Berichtigung nicht auf diesen Wegen herbeiführen, so steht ihm als praktisch wichtigstes Recht gegen denjenigen, dessen Berechtigung betroffen würde, ein unverjährbarer Anspruch auf Grundbuchberichtigung zu.[2]) Macht er diesen geltend, so erfolgt die Berichtigung auf Grund der rechtskräftigen Entscheidung, welche die Verpflichtung des Betroffenen zur Abgabe der Einwilligungserklärung ausspricht;[3]) ist ein solches Urteil für vorläufig vollstreckbar erklärt, so gilt die Eintragung eines Widerspruchs als bewilligt.[4])

Der Berechtigte kann einen drohenden Rechtsverlust auch in der Weise verhindern, daß er den guten Glauben eines etwaigen Erwerbers unmöglich macht. Unter den Voraussetzungen des Berichtigungsanspruches, d. h. wenn sein Recht nicht oder nicht richtig eingetragen oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist, kann er gegen die Richtigkeit des Grundbuchs einen Widerspruch eintragen lassen. Diese Befugnis hat dem Berichtigungsverfahren gegenüber den Vorteil leichterer Durchführbarkeit. Während jene nur auf Grund einer öffentlich beglaubigten Bewilligung oder eines rechtskräftigen Urteils erfolgen kann, ist die Eintragung eines Widerspruchs auch auf Grund einer einstweiligen Verfügung zulässig, und es ist für deren Erlaß nicht einmal erforderlich, daß eine besondere Rechtsgefährdung glaubhaft gemacht wird.[5])

Diesen Rechten, die auf dinglicher Grundlage einen Rechtsverlust verhindern sollen, stehen eine Anzahl von Ansprüchen

---

[1]) § 19 GBO.
[2]) § 894 BGB.
[3]) § 894 ZPO.
[4]) § 895 ZPO.
[5]) § 899 BGB.

zur Seite, die nach erfolgter Schädigung einen Ersatz bieten sollen. Sie sind nach Art und Voraussetzung verschieden; gemeinsam ist ihnen nur das eine, daß sie niemals dingliche Wirkung haben. Sie sind persönlicher Natur, gegen wen sie sich auch richten mögen. Dem durch die Publizität des Grundbuchs Geschädigten können folgende Personen möglicherweise haftbar sein:

1. Der Nichtberechtigte, auf dessen Verfügung hin der Rechtserwerb eines Dritten sich vollzogen hat. Seine Haftung kann entweder auf unerlaubter Handlung beruhen, wenn er vorsätzlich oder fahrlässig das Recht des materiell Berechtigten geschädigt hat,[6]) oder auf ungerechtfertigter Bereicherung, also darauf, daß er durch die Verfügung einen Rechtsvorteil erlangt hat, der ihm nach dem Willen der Rechtsordnung nicht zustand. Der letztere Fall ist immer dann gegeben, wenn die Verfügung eine entgeltliche gewesen ist.[7])

2. Der dritte Erwerber wird regelmäßig in seiner Person zu einer Haftung keinen Anlaß bieten; doch sind Sonderfälle vorhanden, in denen auch er zur Herausgabe oder zum Ersatze verpflichtet ist. Hat er das erworbene Recht unentgeltlich erlangt, so richtet sich der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nicht gegen seinen Gewährsmann, sondern gegen ihn.[8]) Es ist dies eine Neuerung, die erst bei der zweiten Lesung des Gesetzbuches durch die Kommission eingefügt ist;[9]) sie hat den Zweck, den Gefahren zu begegnen, die daraus erwachsen, daß nach § 892 für die Gewährung des Schutzes die Entgeltlichkeit des Erwerbes nicht mehr Voraussetzung ist. Eine Haftung aus unerlaubter Handlung scheint für den dritten Erwerber ausgeschlossen, da für die Gewährung des Schutzes der gute Glaube eine der Hauptvoraussetzungen ist. Eine solche Haftung besteht jedoch, wenn ein Bösgläubiger eine gutgläubige Mittelsperson nur zu dem Zwecke eingeschoben hat, um durch sie des Schutzes, den § 892 bietet, teilhaftig zu werden; seine Handlungsweise verstößt gegen die guten Sitten und macht ihn deshalb nach § 826 ersatzpflichtig.

---

[6]) § 823.
[7]) § 816 S. 1.
[8]) § 816 S. 2.
[9]) Prot. Bd. 3 S. 82 ff., Bd. 6 S. 199 f.

3. Der Grundbuchbeamte würde im Falle fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung seiner Amtspflicht dem Geschädigten nach § 839 haftbar sein. Durch § 12 GBO. ist jedoch bestimmt, daß dem Geschädigten beim Vorliegen dieser Voraussetzungen ein direkter Anspruch gegen den Staat und nur gegen diesen zusteht. Beruht also die falsche Eintragung und der durch sie herbeigeführte Rechtsverlust auf einem Verschulden des Beamten, so muß der Staat Ersatz leisten.

Alle die Herausgabe- und Schadensersatzansprüche stehen selbständig nebeneinander. Der Geschädigte hat die Wahl, wen er in Anspruch nehmen will und auf welchen Rechtsgrund er seine Klage stützen will.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.